

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 Donemi

Bağımsız Denetim Raporu



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, 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 Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten 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.

3. Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 18 Şubat 2021 tarihinde bireysel finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

4. 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

Konunun denetimde nasıl ele alındığı

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 1.079.454.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %68'ini oluşturmaktadır.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerlendirme firmasına değerletmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerlendirme firmaları tarafından değerlendirme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bireysel finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kontrolüne ilişkin olarak yürüttüğümüz kontrol ve denetim prosedürlerimiz aşağıdaki gibidir;

- Gayrimenkul değerlendirme şirketinin
 - Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde yer alıp almadığı
 - Değerlemeyi yapan uzmanların gayrimenkul değerlendirme lisanslarının olup olmadığı
 - Değerlemeyi yapan kuruluş ve uzmanların bağımsızlığı ve tarafsızlığı
- Değerleme raporlarında takdir edilen tutarların
 - Dipnotta açıklanan tutarlar ile uyumluluğu
 - Kâr veya zarar tablosunda yer alan tutarlar ile doğruluğu
 - Dipnot açıklamalarının yeterliliği değerlendirilmiştir.

Finansal Borçlar

Şirket'in bireysel finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 789.485.638 TL tutarında finansal borçlar bulunmakta olup finansal tabloların önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Şirket finansal borçlarını etkin faiz yöntemi kullanarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden göstermektedir. Finansal borçların iskonto edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve mutabakatı tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kontrolüne ilişkin olarak yürüttüğümüz kontrol ve denetim prosedürlerimiz aşağıdaki gibidir;

- Şirket'in finansal borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir.
- Şirket'in finansal borçlar için hesaplanmış olduğu iç verim oranları ve iskonto çalışmaları yeniden hesaplanarak test edilmiştir.
- Finansal borçlara ilişkin bireysel finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.



5. Yönetim ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'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 Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

6. 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. 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.

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, sahtekârlık, 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 hâlinde, 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 dâhil 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 dâhil 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 aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 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.

Ankara, 03.02.2022

Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member Firm of Abacus WorldWide



Ali Osman EFLATUN
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIM TABLOSU	5
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-55

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihli Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	31.12.2021	Yeniden Düzenlenmiş 31.12.2020
	No		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	291.868.896	73.945.538
Finansal yatırımlar	[4]	131.423.940	110.343.913
• Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar		131.423.940	110.343.913
Ticari alacaklar	[6]	8.991	14.992.666
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar		-	14.770.788
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		8.991	221.878
Diğer alacaklar	[7]	704.585	62.279
Türev araçlar	[8]	36.790.000	-
Proje halindeki stoklar	[9]	274.846	-
Peşin ödenmiş giderler	[10]	151.440	254.871
Diğer dönen varlıklar	[12]	1.200.791	774.527
Toplam Dönen Varlıklar		462.423.489	200.373.794
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[4]	25.000.000	50.000
Diğer alacaklar	[7]	3.652	142.672
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[14]	1.079.454.000	881.836.000
Maddi duran varlıklar	[15]	26.879.616	22.808.994
Kullanım Hakları	[16]	-	53.123
Maddi olmayan duran varlıklar	[17]	-	58.076
Peşin ödenmiş giderler	[10]	-	269.267
Toplam Duran Varlıklar		1.131.337.268	905.218.132
TOPLAM VARLIKLAR		1.593.760.757	1.105.591.926

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihli Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot		Yeniden Düzenlenmiş
	No	31.12.2021	31.12.2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	180.250.497	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	139.786.172	93.695.754
Diğer finansal yükümlülükler	[16]	-	58.800
Ticari borçlar	[6]	342.497	1.998.318
• İlişkili taraflara ticari borçlar		-	1.759.802
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		342.497	238.516
Diğer borçlar	[7]	1.345.838	2.038.049
Sözleşme yükümlülükler	[11]	2.338.350	991.474
Kısa vadeli karşılıklar	[13]	66.787	130.000
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		66.787	130.000
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[12]	-	98.518
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		324.130.141	99.010.913
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	469.448.969	326.972.258
Uzun vadeli karşılıklar	[13]	442.442	494.717
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		101.429	125.354
• Diğer uzun vadeli karşılıklar		341.013	369.363
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		469.891.411	327.466.975
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		794.021.552	426.477.888
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		799.739.205	679.114.038
Ödenmiş sermaye	[19]	610.166.462	610.166.462
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[20]	5.479.675	804.032
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[4]	-	5.234.547
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[21]	329.796	1.191
• Yasal yedekler		329.796	1.191
Geçmiş yıllar kârları veya zararları		62.579.201	-61.788.814
Net dönem kârı veya zararı		121.184.071	124.696.620
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		799.739.205	679.114.038
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		1.593.760.757	1.105.591.926

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 Dönemi Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2021 31.12.2021	Yeniden Düzenlenmiş 01.01.2020 31.12.2020
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	[22]	54.689.133	47.991.660
Satışların maliyeti	[22]	-19.226.000	-31.983.992
BRÜT KÂR/ZARAR		35.463.133	16.007.668
Genel yönetim giderleri	[23]	-17.388.839	-19.284.982
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[24]	934.566	1.269.437
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[24]	-1.002.619	-6.697.073
ESAS FAALİYET KÂRI/ZARARI		18.006.241	-8.704.950
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[25]	216.844.000	60.879.492
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[25]	-32.541	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		234.817.700	52.174.542
Finansman gelirleri	[26]	202.557.899	103.333.333
Finansman giderleri	[26]	-316.191.528	-30.811.255
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		121.184.071	124.696.620
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		121.184.071	124.696.620
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI	-	-	-
DÖNEM KÂRI/ZARARI		121.184.071	124.696.620
Pay Başına Kazanç	[27]	0,198608	0,204365
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		4.675.643	804.032
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	[15]	4.593.000	800.000
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[13]	82.643	4.032
Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-5.234.547	5.234.547
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[4]	-5.234.547	5.234.547
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-558.904	6.038.579
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		120.625.167	130.735.199

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kâr / Zararları	Net Dönem Kârı / Zararı	ÖZKAYNAKLAR
		Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan varlıklardan kazançlar (kayıplar)	finansal				
01.01.2020	610.166.462	-	-	-	-	1.191	-111.595.383	49.806.569	548.378.839
Transferler	-	-	-	-	-	-	49.806.569	-49.806.569	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	800.000	4.032	5.234.547	-	-	-	124.696.620	130.735.199
<i>Dönem Kârı (Zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	-	124.696.620	124.696.620
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>	-	800.000	4.032	5.234.547	-	-	-	-	6.038.579
31.12.2020	610.166.462	800.000	4.032	5.234.547	1.191	-61.788.814	124.696.620	679.114.038	
01.01.2021	610.166.462	800.000	4.032	5.234.547	1.191	-61.788.814	124.696.620	679.114.038	
Transferler	-	-	-	-	328.605	124.368.015	-124.696.620	-	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	4.593.000	82.643	-5.234.547	-	-	-	121.184.071	120.625.167
<i>Dönem Kârı (Zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	-	121.184.071	121.184.071
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>	-	4.593.000	82.643	-5.234.547	-	-	-	-	-558.904
31.12.2021	610.166.462	5.393.000	86.675	-	329.796	62.579.201	121.184.071	799.739.205	

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 Dönemi Nakit Akım Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		139.911.800	206.106.880
Dönem Kâr/Zararı		121.184.071	124.696.620
Dönem Net Kâr/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		5.675.426	43.266.451
<i>Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	[15,16,17]	675.087	4.066.000
<i>Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	[13]	-32.845	468.749
<i>Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	[5]	12.006.169	7.465.923
• <i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	[5]	12.006.169	7.465.923
<i>Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler</i>	[14]	-216.844.000	-60.879.492
<i>Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler</i>	[5]	207.198.903	94.123.674
<i>Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler</i>	[15,16,17]	-197.209	197.209
<i>Kâr (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler</i>		2.869.321	-2.175.612
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		13.052.303	38.143.809
<i>Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler</i>		14.983.675	14.195.749
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler</i>	[7]	-503.286	-184.406
<i>Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler</i>	[9]	-274.846	20.755.000
<i>Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler</i>	[6]	-1.636.856	1.782.649
<i>Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)</i>	[7]	-34.607	61.199
<i>Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler</i>	[7]	345.100	230.612
<i>Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)</i>	[11]	3.080	198.700
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler</i>	[10,12]	170.043	1.104.306
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		139.911.800	206.106.880
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-8.496.422	-640.465.773
<i>Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları</i>	[4]	-24.950.000	0
<i>Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri</i>	[4]	0	-105.109.366
<i>Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	[15,16,17]	-92.269	-261.729
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri</i>	[14]	16.545.847	0
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	[14]	0	-535.094.678
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		86.507.980	319.078.415
<i>Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri</i>	[5]	174.000.000	326.972.258
<i>Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları</i>	[5]	-87.492.020	-7.893.843
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		217.923.358	-115.280.478
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		217.923.358	-115.280.478
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	73.945.538	189.226.016
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		291.868.896	73.945.538

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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 dönüşmüştür.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli anonim ortaklıktır.

Şirket Şeker Şile Evleri Projesi kapsamında S.S. Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatifi ile 21 Nisan 2021 tarihinde yapılan sözleşme imzalamıştır. Sözleşme, İstanbul, Şile, Çayırbaşı Mahallesi'nde mülkiyeti Aydınkent Kooperatifi'ne ait toplamda 11.325,53 m² yüzölçüme sahip 445, 678 ve 679 numaralı parsellerde yapılacak 29 adet villa (42 adet bağımsız bölüm) inşaa işi, proje alanının peyzajı ve ortak alanların arsa payı karşılığı, anahtar teslim inşası işlerini kapsamaktadır. Söz konusu sözleşme kapsamında konut alanlarında ruhsat projesine göre çıkacak bağımsız bölüm metrekarelerinin toplamının %50'si Aydınkent Kooperatifi'ne, kalan %50'si ise herhangi bir bedel talep edilmeksizin Şeker GYO'ya devredilecektir. Söz konusu projenin tahmini tamamlanma süresi 24 aydır.

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 Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. (Şeker Kule) No:3/51 K:11 Kağıthane/İstanbul'da bulunmaktadır.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31.12.2021		31.12.2020	
	Oran %	Tutar TL	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş	100	610.166.462	100	610.166.462
Toplam	100	610.166.462	100	610.166.462

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2020: 13)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. 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 Resmi 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.

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 03.02.2022 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Finansal tablo ve dipnotlarda kullanılan para birimi "TL" dir (Türk Lirası).

2.1.4. 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.

2.1.5. Enflasyonist Ortamdan Finansal Tabloların Hazırlanması

SPK, 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 nolu kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için bu tarihten itibaren Uluslararası Muhasebe Standardı 29 "Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama"ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

2.1.6. Konsolidasyon Esasları

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

2.1.7. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

Şirket'in finansal tabloları üzerinde, yeni ve revize edilmiş veya yayınlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler bulunmamaktadır.

2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.9. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Şirket'in konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Düzeltilmeler:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 3 Kasım 2020 tarih ve 2020/34 sayılı kararı ile Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin ("Promesa A.Ş.")%100 hissesini 150.970.100 TL karşılığında ilişkili taraf kapsamında değerlendirilen Metis Yatırım Holding A.Ş.'den satın almıştır. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 10235 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde de satın alınan şirket ile birleşme işlemi onaylanarak yayınlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolarında bu satın alma işleminde satın alma tarihi 31 Aralık 2020 tarihi esas alınmış olup satın alma tarihindeki net varlıkları ve satın alma fiyatı arasındaki fark pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç olarak kâr veya zarar tablosuna kaydedilmiştir.

Şirket'in satın alma sonrasında yapmış olduğu değerlendirme sonrasında

- i. Promesa A.Ş.'nin satın alınmasında kaydedilen gelirin oluşumunda esas teşkil eden varlığın bir yatırım amaçlı gayrimenkul olduğu ve Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) 40'ın 20 nolu paragrafı uyarınca sahip olunan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün başlangıçta maliyet bedeli üzerinden ölçülmesi gerektiği dikkate alındığında, TFRS 13'ün 60 nolu paragrafının söz konusu kazancın muhasebeleştirilmesinde esas alınmasının uygun olmadığı
- ii. Bir varlık grubunun edinilmesi konusunun görüşüldüğü Kasım 2017 tarihli IFRS Yorum Komitesi Toplantısı için hazırlanan dokümanda yer alan "*edinilen varlıkların ve üstlenilen yükümlülüklerin makul değeri toplamı ile edinme işlemindeki işlem fiyatı arasında bir fark olması halinde, edinen işletmenin öncelikle ilgili makul değerlerinin belirlenmesine ilişkin prosedürleri gözden geçirmesi gerektiği, bu gözden geçirme sonucunda aradaki farkın beklenenden daha az olabileceği veya ortadan kalkabileceği ve işletmenin bu makul değerleri güncellemesi gerekeceği*" yönündeki görüş ve toplantıda sunulan iki farklı muhasebeleştirme yöntemi dikkate alınarak TFRS 3'ün 2 (b) nolu paragrafı ve edinilen varlıkların ilgili standartlarının esas alınması gerektiği
- iii. Satın alma tarihine en yakın tarihteki hazırlanmış olan 30 Kasım 2020 tarihli finansal tablolar esas alınması gerektiği

hususlarını dikkate alarak, öncelikle işlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki farkın değerlendirilmesi sonrasında, esas alınan hükümlerdeki bu değişikliğin etkisinin kâr veya zarar tablosunda kaydedilmiş olan pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç yerine, (alınan yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilme sonrası dönemde makul değer ile izlenmesi tercihinin kullanıldığı varsayımı ile) makul değer artışı olarak kaydedilmesi gerektiğine karar vermiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda 30 Kasım 2020 tarihli satın alma işlemine ilişkin karşılaştırmalı net varlık tablosu aşağıdaki gibi yeniden hazırlanmıştır;

	Düzeltilmiş 30.11.2020	Önceki 31.12.2020	Fark
Nakit ve nakit benzerleri	66.158.978	52.652.314	13.506.664
Ticari alacaklar	1.797.893	2.030.260	-232.367
Diğer alacaklar	301.616	301.616	0
Stoklar	193.669	198.227	-4.558
Peşin ödenmiş giderler	245.628	97.637	147.991
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	2.170	7.908	-5.738
Toplam Dönen Varlıklar	68.699.954	55.301.171	13.398.783
Duran Varlıklar			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	539.200.000	561.095.000	-21.895.000
Maddi duran varlıklar	21.600.000	22.400.000	-800.000
Peşin ödenmiş giderler	146.750	139.829	6.921
Toplam Duran Varlıklar	560.946.750	583.634.829	-22.688.079
TOPLAM VARLIKLAR	629.646.704	638.936.000	-9.289.296
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	88.658.002	93.213.190	-4.555.188
Ticari borçlar	2.107.078	2.054.194	52.884
Diğer borçlar	248.778	119.562	129.216
Ertelenmiş gelirler	198.700	141.650	57.050
Kısa vadeli karşılıklar	21.960	21.960	0
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.735.142	275.444	1.459.698
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	92.969.660	95.826.000	-2.856.340
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	358.685.000	323.393.913	35.291.087
Uzun vadeli karşılıklar	72.153	74.087	-1.934
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	358.757.153	323.468.000	35.289.153
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	451.726.813	419.294.000	32.432.813
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düzeltme (*)	-26.949.791	0	-26.949.791
NET VARLIKLAR	150.970.100	219.642.000	-68.671.900
Satınalma bedeli	150.970.100	150.970.100	0
Satınalma sonucu oluşan kar/zarar	0	68.671.900	-68.671.900

(*) Satın alma işlemi sonrasında bulunan 26.949.791 TL Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin değeri ile düzeltilmiş ve 30 Kasım 2020 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin yeni değeri 512.250.209 TL olmuştur.

Sınıflandırmalar:

- a) Banka mevduatı faiz gelirleri ve menkul kıymet satış karları "satışlar" içerisinde muhasebeleştirilirken ekli finansal tablolarda "finansman gelirleri" içerisinde raporlanmıştır.
- b) Kambiyo karları ve kambiyo zararları ile netleştirilerek "diğer faaliyetlerden gelirler" içerisinde muhasebeleştirilirken ekli finansal tablolarda;
- i. Müşteri hesaplarından kaynaklanan kambiyo karları/zararları "diğer faaliyetlerden gelirler"
- ii. Nakit ve benzeri hesaplardan kaynaklanan kambiyo karları/zararları "finansman gelirleri/finansman giderleri"
- içerisinde raporlanmıştır.
- c) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişimler "diğer faaliyetlerde gelirler" içerisinde muhasebeleştirilirken ekli finansal tablolarda "yatırım faaliyetlerinden gelirler" içerisinde raporlanmıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

- a) Bir TMS/TFRS tarafından gerekli kılıyorsa veya
- b) İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

Şirket önceki dönem finansal tablolarındaki tüm yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerini 30 Aralık 2020 tarihli döviz alış kurunu (7,3405 TL) esas alarak değerlemiştir. Ancak KGK tarafından yayınlanan 15 Mart 2021 tarihli duyuru, 24.05.2021 tarih E-64088382-045.01-2784 tarihli yazısı ve TMS Kur Değişiminin Etkileri standardının 21'in 23.a paragrafı uyarınca değerlendirme kuru olarak 31 Aralık 2020 tarihli kapanış kuru esas alınması gerektiği belirtilmektedir (*varlıklar için döviz alış kuru 7,4194 TL, yükümlülükler için 7,4327 TL*).

Şirket nakit yönetiminin bir parçası olarak yabancı para cinsinden finansal borçlarını aynı yabancı para cinsinden varlıkları ile ödemeyi beklemektedir. İlgili düzenlemeler neticesinde şirket yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerlemesinde politika değişikliğine gitmiştir. TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar standardının 19.b paragrafı uyarınca söz konusu değişiklik geriye dönük olarak uygulanmıştır.

Söz konusu politika değişikliğinin finansal tablolara etkisi aşağıdaki gibi olmuştur;

	Düzeltilmiş 31.12.2020	Önceki 31.12.2020	FARK 31.12.2020
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	73.945.538	73.350.228	595.310
Finansal yatırımlar	110.343.913	109.170.485	1.173.428
Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	93.695.754	92.699.367	996.387
Uzun vadeli borçlanmalar	326.972.258	323.043.254	3.929.004
Kar/Zarar			-3.156.653

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Birçok finansal tablo kalemi, işletme faaliyetlerindeki mevcut belirsizlikler nedeniyle tam olarak ölçülemez, ancak tahmin edilebilirler. Tahminler en güncel ve güvenilir bilgilere dayanılarak yapılır.

Bir muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, değişikliğin yapıldığı cari dönemde ve gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.2.3. Hatalar

Finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkan hatalar fark edildikten sonra onaylanacak ilk finansal tablo setinde geriye dönük olarak düzeltilir. Düzeltme işlemi:

- a) Hatanın yapıldığı döneme ait karşılaştırmalı tutarlarını yeniden düzenleyerek veya
- b) Hata sunulan en eski finansal tablo döneminden daha önce meydana gelmişse, söz konusu geçmiş döneme ait varlık, yabancı kaynak ve özkaynak açılış tutarlarının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilmelidir.

Hataya ilişkin tüm geçmiş dönemlerin kümülatif etkisinin cari dönemin başı için hesaplanamadığı durumlarda, işletme, karşılaştırmalı bilgilerini uygulamanın mümkün olduğu en yakın dönemin başından itibaren ileriye yönelik olarak yeniden düzenlenir.

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. 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, gayrimenkul satış gelirleri, faiz gelirleri ile menkul kıymet satış karlarından 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:

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Faiz gelirleri

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

2.3.2. Kiralamalar

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.

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 yansıtmıştır.

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

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

1 Ocak 2019 tarihinden itibaren kiralamar, 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 kâr veya zarara yansıtılır. Kullanım hakkı varlığı, ilgili varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanı boyunca doğrusal yöntemle amortismanına tabi tutulur.

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

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır. Grup, 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 ve küçük ofis mobilyaları dahil olmak üzere düşük değerli varlıkların kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtılmayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak gider olarak finansal tablolara yansıtmıştır.

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

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

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

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 Hasılat'ı 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 yansıtılmaktadır.

2.3.3. Stoklar

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

Kısmi bölünmede Şirket'e aynı sermaye olarak konulan gayrimenkul stokları, bölünmenin gerçekleştiği 31 Aralık 2017 tarihinde ilk olarak gerçeğe uygun değerleriyle kayıtlara alınmıştır. Bu değerler ilgili stokların maliyet değeri olarak kabul edilmiş olup gayrimenkul stokları sonraki dönemlerde maliyet ya da net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile ölçülmektedir.

Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kâr 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.

2.3.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinde "yeniden değerlendirme" modelini tercih etmiştir.

2.3.5. 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

- Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli,
- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır.

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

- a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirilmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıması 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.
- 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.

2.3.6. Maddi Duran Varlıklar

Şirket binaların gerçeğe uygun değerinin tespitinde "yeniden değerlendirme modelini", diğer duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin tespitinde "maliyet modelini" esas almaktadır. Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirilmiş tutarlardan birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Şirket duran varlıklarını kıst dönemi dikkate alarak normal amortisman yöntemi kullanarak amortisman hesaplamaktadır.

Maddi duran varlıkların amortisman oranları, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

	<u>Faydalı Ömür</u>
Binalar	50 yıl
Taşıt araçları	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	5 yıl

2.3.7. 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.

2.3.8. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
USD (Alış)	13,3290	7,4194
USD (Satış)	13,3530	7,4327

2.3.9. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılıkları

Mevcut İş Kanunu, Şirket'i 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 iskonto tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket böylece bilanço günü itibariyle toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket tüm personelinin fiilen emekli olacağı tarihte Şirket'ten 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 itibariyle kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bugünkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilançoya alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almadan ayrılan personel sayısının işten ayrılan toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır.

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

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

Kullanılmamış izin karşılığı

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

2.3.10. 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.

2.3.11. 2.3.2. 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.

2.3.12. İlişkili Taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Kurum ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- Kurum üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Kurum üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - Kurum veya Kurum'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Kurum ile ilişkili sayılır:
- İşletme ve Kurum'un aynı grubun üyesi olması halinde,
 - Kurum'un, diğer Kurum'un (veya diğer Kurum'un de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - Her iki Kurum'un de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir Kurum'un iş ortaklığı olması ve diğer Kurum'un söz konusu üçüncü Kurum'un iştiraki olması halinde,
 - Kurum'un, Kurum'un ya da Kurum ile ilişkili olan bir Kurum'un çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde (Kurum'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Kurum ile ilişkilidir),
 - Kurum'un (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
 - (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu Kurum'un (ya da bu Kurum'un 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.

2.3.13. 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.

2.3.14. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

Şirket’in GYO dönüşüm başvurusu 12 Aralık 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmış olup 6 Ocak 2020 tarihinde tescil edilmiştir. Türkiye’de 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarından elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. KVK Madde 15/3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

Ertelenmiş vergi

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.3.15. Muhasebe Tahminleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Şirket, gayrimenkul stoklarını Şekerbank A.Ş.’den kısmı bölünme sırasında ilk muhasebeleştirilmeyi yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Not 13’te belirtilmiştir. Gayrimenkul değerlendirme şirketinin rapor tarihleri itibarıyla, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedirler ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

2.3.16. 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.

2.3.17. 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 revize edilmektedir.

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 gözükken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

2.3.18. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.4. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Bankalar	291.868.896	73.935.880
Kasa	-	3.398
Kredi kartları	-	6.260
Toplam	291.868.896	73.945.538

Banka mevduatlarının 265.874 TL'si (31 Aralık 2020 : 230.030 TL) teminat olarak verilmiştir.

Bankalardaki bakiyenin 75.608.245 TL'si Şirket'in ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 73.128.225 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Vadesiz mevduat	117.976.567	45.972.337
Vadeli mevduat	173.892.329	27.963.543
Toplam	291.868.896	73.935.880

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021		
	Faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%13,00 - %16,00	4.458.711	3 Ocak - 21 Ocak 2022
USD vadeli mevduat	%0,60 - %1,00	169.433.618	7 Ocak - 26 Ocak 2022
Toplam		173.892.329	

	31.12.2020		
	Faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	% 3,25 - %17,00	18.768.884	1 Ocak - 3 Eylül 2021
USD vadeli mevduat	%0,20 - %0,50	9.194.659	1 Ocak 2021
Toplam		27.963.543	

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz durumu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
TL mevduat	4.531.349 TL	18.863.852 TL
USD mevduat	21.557.322 \$	7.422.706 \$
Toplam TL Karşılığı	291.868.896	73.935.880

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Devlet Tahvili (Eurobond)	131.423.940	110.343.913
Toplam	131.423.940	110.343.913

Şirket'in 9.860.000 USD'lik (31.2.2020: 10.789.400 USD) Eurobond'u mevcuttur. Eurobond'lar "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlık" olarak sınıflandırılmaktadır Eurobond'un vadesi 10.08.2024 olup faiz oranı %6,35'tir.

	31.12.2021	31.12.2020
Devlet Tahvili (Eurobond)		
Maliyet değeri	135.622.575	101.858.613
Pazar değeri	131.423.940	109.170.485
Değer artışı/azalışı	-4.198.635	7.311.872
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	-	5.234.547
Kar/Zararda muhasebeleştirilen	-4.198.635	2.077.325
Toplam	-4.198.635	7.311.872

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

	31.12.2021	31.12.2020
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	25.000.000	50.000
Toplam	25.000.000	50.000

Şeker Kentsel Dönüşüm A.Ş. cari dönemde sermaye artışı yaparak ödenmiş sermayesini 25.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

5. FİNANSAL BORÇLAR

Finansal borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Kısa vadeli borçlanmalar	180.250.497	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	139.786.172	93.695.754
Uzun vadeli borçlanmalar	469.448.969	326.972.258
Toplam	789.485.638	420.668.012

Finansal borçların anapara, faiz ve vade detayları aşağıdaki gibidir;

	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
USD krediler	4.277.778 \$	5,29 - 6,37	0-3 ay arası
USD krediler	750.000 \$	5,29 - 6,37	3-6 ay arası
USD krediler	4.277.778 \$	5,29 - 6,37	6-9 ay arası
USD krediler	750.000 \$	5,29 - 6,37	9-12 ay arası
USD krediler	35.194.444 \$	5,29 - 6,37	1 yıl ve üstü
Toplam	45.250.000 \$		
TL krediler	174.000.000	17,00 - 18,00	0-3 ay arası
Toplam	174.000.000		

Alınan dövizli krediler karşılığında, Şeker Kule üzerinde 150.000.000 USD tutarında ipotek teminat olarak verilmiştir.

Borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Anapara borçlar (Usd)	603.479.469	413.202.089
Faiz tahakkukları (Usd)	5.755.672	7.465.923
Anapara borçlar (TL)	174.000.000	-
Faiz tahakkukları (TL)	6.250.497	-
Toplam	789.485.638	420.668.012

Finansal borçlanmaların döviz durumu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
USD krediler	45.707.491 \$	56.698.387 \$
TL krediler	180.250.497 TL	-
Toplam TL Karşılığı	789.485.638	420.668.012

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Dövizli finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
0-3 ay	71.003.266 TL	5.326.976 \$	41.271.060 TL	5.562.587 \$
3-12 ay	93.988.345 TL	7.051.418 \$	54.569.159 TL	7.354.929 \$
1-5 yıl	520.086.954 TL	39.019.203 \$	381.339.328 TL	51.397.597 \$
Toplam	685.078.565 TL	51.397.597 \$	477.179.547 TL	64.315.113 \$

TL finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
0-3 ay	181.841.531	-
Toplam	181.841.531	-

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Ticari alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Ticari alacaklar/Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.747.665
Ticari alacaklar/Metis İnşaat Yatırım A.Ş.	-	6.780
Ticari alacaklar/Derebaşı Enerji A.Ş.	-	62.928
Ticari alacaklar/Kentsel Dönüşüm A.Ş.	-	12.953.415
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8.991	221.878
Toplam	8.991	14.992.666

Şirket'in rapora konu finansal tablo tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş alacağı bulunmamaktadır.

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Ticari borçlar/Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.710.246
Ticari borçlar/Metis İnşaat Yatırım A.Ş.	-	29.500
Ticari borçlar/Sekar A.Ş.	-	19.846
Ticari borçlar/Şeker Sigorta A.Ş.	-	210
İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	342.497	238.516
Toplam	342.497	1.998.318

7. DİĞER ALACAKLAR / DİĞER BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Vergi dairesinde stopja iade alacakları	704.585	-
Verilen depozito ve teminatlar/uzun vadeli	3.652	142.672
Muhtelif alacaklar	-	62.279
Toplam	708.237	204.951

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Alınan depozito ve teminatlar	629.025	283.925
Personele borçlar	-	14.293
Ödenecek vergi ve fonlar	602.381	1.624.050
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	77.907	98.221
Muhtelif borçlar	36.525	17.560
Toplam	1.345.838	2.038.049

8. TÜREV ARAÇLAR

Türev araçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Forward değerlendirme farkı	36.790.000	-
Toplam	36.790.000	-

Forward sözleşme detayları aşağıdaki gibidir;

Sözleşme tipi	TL satım-Usd alım	TL satım-Usd alım
Vade tarihi	10.01.2022	10.01.2022
Sözleşme kuru	9,5700 TL	9,6700 TL
Sözleşme varlığı	2.000.000 \$	8.000.000 \$
Sözleşme yükümlülüğü	19.140.000 TL	77.360.000 TL
Değerleme kuru	13,3290 TL	13,3290 TL
Gerçeğe uygun değer	7.518.000 TL	29.272.000 TL

Şirket kur riskini yönetmek adına yaptığı türev işlemlerin değerlendirilmesi, değerlendirme tarihinde henüz vadesi gelmemiş olan işlemler için piyasa rayiçleri baz alınarak yapılmakta ve gerçeğe uygun değerleri finansal durum tablosunda varlık veya yükümlülük olarak gösterilmektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değerinin pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir.

9. PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

Proje halindeki stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Şeke Şile Evleri projesi	274.846	0
Toplam	274.846	0

Şirket Şeker Şile Evleri Projesi kapsamında S.S. Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatifi ile 21 Nisan 2021 tarihinde yapılan sözleşme imzalamıştır. Sözleşme, İstanbul, Şile, Çayırbaşı Mahallesi'nde mülkiyeti Aydınkent Kooperatifi'ne ait toplamda 11.325,53 m² yüzölçüme sahip 445, 678 ve 679 numaralı parsellerde yapılacak 29 adet villa (42 adet bağımsız bölüm) inşaa işi, proje alanının peyzajı ve ortak alanların arsa payı karşılığı, anahtar teslim inşası işlerini kapsamaktadır. Söz konusu sözleşme kapsamında konut alanlarında ruhsat projesine göre çıkacak bağımsız bölüm metrekarelerinin toplamının %50'si Aydınkent Kooperatifi'ne, kalan %50'si ise herhangi bir bedel talep edilmeksizin Şeker GYO'ya devredilecektir. Söz konusu projenin tahmini tamamlanma süresi 24 aydır.

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Verilen sipariş avansları	-	56.644
Gelecek aylara ait giderler	151.440	198.227
Verilen sipariş avansları/duran varlık alımı için	-	139.829
Gelecek yıllara ait giderler	-	129.438
Toplam	151.440	524.138

11. SÖZLEŞME YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Sözleşme yükümlülükleri hesap kaleminin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Alınan avanslar	201.780	198.700
Gelecek aylara ait kira gelirleri	2.136.570	792.774
Toplam	2.338.350	991.474

12. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Peşin ödenen vergiler	273.151	712.493
İş avansları	909.040	28.225
Personel avansları	18.600	33.809
Toplam	1.200.791	774.527

Diğer kısa vadeli yükümlülükleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir

	31.12.2021	31.12.2020
Gider tahakkukları	-	98.518
Toplam	-	98.518

13. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Personel izin karşılıkları	66.787	130.000
Toplam	66.787	130.000

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.

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılıkları	101.429	125.354
Dava karşılıkları	341.013	369.363
Toplam	442.442	494.717

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık % 15,80 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda % 20,10 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise % 0 olarak alınmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Dönem başı	125.354	30.000
Faiz maliyeti	14.358	4.378
Hizmet maliyeti	44.360	94.757
Aktüeryal kazanç/zararlar	-82.643	-3.781
Dönem sonu	101.429	125.354

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	15,80%	8,00%
İskonto Oranı	20,10%	12,00%
Kıdem tazminatı tavanı	8.285	7.117

14. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	1.005.019.000	840.355.000
Yatırım amaçlı arsalar	74.435.000	41.481.000
Toplam	1.079.454.000	881.836.000

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Dönem başı	881.836.000	307.461.830
İlaveler	-	543.775.678
Çıkışlar	-19.226.000	-30.281.000
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	216.844.000	60.879.492
Dönem sonu	1.079.454.000	881.836.000

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 210.667 TL güvenlik gideri, 538.133 TL bakım onarım, 503.813 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (31 Aralık 2020: Güvenlik gideri 1.196.689 TL, sigorta gideri 43.428 TL, bakım onarım gideri 216.699 TL).

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içinde yer alan Şeker Kule üzerinde 150.000.000 USD'lik ipotek bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişim kar/zarar tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinde Gelirler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir (Bkz. Dipnot. 24)

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021		31.12.2020	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	4.080.000	Pazar Yaklaşımı	3.360.000
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	2.734.000	Pazar Yaklaşımı	2.226.000
Beşiktaş Şubesi	Pazar Yaklaşımı	7.560.000	Pazar Yaklaşımı	5.980.000
Boğazlıyan Şube Binası	Pazar Yaklaşımı	3.478.000	Pazar Yaklaşımı	2.800.000
Elbistan Şubesi	Pazar Yaklaşımı	3.343.000	Pazar Yaklaşımı	3.048.000
Gazipaşa Şubesi	Pazar Yaklaşımı	8.161.000	Pazar Yaklaşımı	6.383.000
Göztepe Şubesi	Gelir Yaklaşımı	16.800.000	Gelir Yaklaşımı	12.900.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı	40.628.000	Pazar Yaklaşımı	32.243.000
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	5.958.000	Pazar Yaklaşımı	4.579.000
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	3.790.000	Gelir Yaklaşımı	3.323.000
Mersin OSB	-	-	Maliyet Yaklaşımı	13.836.000
Mecidiyeköy Şubesi	Pazar Yaklaşımı	27.000.000	Pazar Yaklaşımı	21.569.000
Metrocity Binası (*)	Gelir Yaklaşımı	73.944.000	Gelir Yaklaşımı	59.680.000
Ostim Şubesi	Pazar Yaklaşımı	4.060.000	Pazar Yaklaşımı	3.140.000
Büyükçekmece Dükkan	Pazar Yaklaşımı	1.440.000	Pazar Yaklaşımı	1.140.000
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	3.319.000	Pazar Yaklaşımı	2.693.000
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	7.250.000	Pazar Yaklaşımı	5.860.000
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	1.000.000	Pazar Yaklaşımı	736.000
Uzunköprü Şube Binası	Gelir Yaklaşımı	2.770.000	Gelir Yaklaşımı	2.308.000
Çekmeköy Dükkan	-	-	Gelir Yaklaşımı	720.000
Karacabey Şubesi	Pazar Yaklaşımı	1.244.000	Pazar Yaklaşımı	1.001.000
Karaman	Maliyet Yaklaşımı	2.698.000	Maliyet Yaklaşımı	2.662.000
Ankara Kalecik	-	-	Maliyet Yaklaşımı	1.575.000
Söke Şubesi	Gelir Yaklaşımı	3.000.000	Gelir Yaklaşımı	2.480.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı	48.277.000	Pazar Yaklaşımı	34.156.000
Ordu Şubesi	Gelir Yaklaşımı	6.600.000	Gelir Yaklaşımı	4.872.000
Tophane Binası (**)	Pazar Yaklaşımı	19.936.000	Pazar Yaklaşımı	16.597.000
Ankara Bölge Müdürlük Binası	Pazar Yaklaşımı	5.291.000	Pazar Yaklaşımı	3.602.000
Arsa/Kazakistan Almatı	Pazar Yaklaşımı	67.965.000	Pazar Yaklaşımı	33.186.000
Lara Şubesi	Gelir Yaklaşımı	3.000.000	Gelir Yaklaşımı	2.280.000
Sultanhamam Şubesi	Pazar Yaklaşımı	25.903.000	Pazar Yaklaşımı	19.631.000
Ankara Gölbaşı	Pazar Yaklaşımı	6.470.000	Pazar Yaklaşımı	5.200.000
Amasya Şubesi	Pazar Yaklaşımı	6.460.000	Pazar Yaklaşımı	4.975.000
Şeker Kule (***)	Gelir Yaklaşımı	665.295.000	Gelir Yaklaşımı	558.000.000
Sarıyer Arsa	-	-	Gelir Yaklaşımı	3.095.000
Toplam		1.079.454.000		881.836.000

(*) Söz konusu değer Metrocity Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 ve 183 nolu bağımsız bölümlerin toplamından oluşmaktadır.

(**)Söz konusu değer Tophane Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 ve 30 nolu bağımsız bölümlerin toplamından oluşmaktadır.

(***) Şeker Kule binasında toplamda 94 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu değer Şeker Kule binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; Zemin, 2. Asma kat 1., 2., 3., 4., 5., 6., 9., 10., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23.,24. katlarda bulunan 72 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Gayrimenkul Adı	31.12.2021			
	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviyeye	2.Seviyeye	3.Seviyeye
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	4.080.000	-	4.080.000	-
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.734.000	-	2.734.000	-
Beşiktaş Şubesi	7.560.000	-	7.560.000	-
Boğazlıyan Şube Binası	3.478.000	-	3.478.000	-
Elbistan Şubesi	3.343.000	-	3.343.000	-
Gazipaşa Şubesi	8.161.000	-	8.161.000	-
Göztepe Şubesi	16.800.000	-	-	16.800.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	40.628.000	-	40.628.000	-
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	5.958.000	-	5.958.000	-
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	3.790.000	-	3.790.000	-
Mecidiyeköy Şubesi	27.000.000	-	27.000.000	-
Metrocity Binası (*)	73.944.000	-	-	73.944.000
Ostim Şubesi	4.060.000	-	4.060.000	-
Büyükçekmece Dükkan	1.440.000	-	1.440.000	-
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	3.319.000	-	3.319.000	-
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	7.250.000	-	7.250.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	1.000.000	-	1.000.000	-
Uzunköprü Şube Binası	2.770.000	-	-	2.770.000
Karacabey Şubesi	1.244.000	-	1.244.000	-
Karaman	2.698.000	-	-	2.698.000
Söke Şubesi	3.000.000	-	-	3.000.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	48.277.000	-	48.277.000	-
Ordu Şubesi	6.600.000	-	-	6.600.000
Tophane Binası (**)	19.936.000	-	19.936.000	-
Ankara Bölge Müdürlük Binası	5.291.000	-	5.291.000	-
Arsa/Kazakistan Almatı	67.965.000	-	67.965.000	-
Lara Şubesi	3.000.000	-	-	3.000.000
Sultanhamam Şubesi	25.903.000	-	25.903.000	-
Ankara Gölbaşı	6.470.000	-	6.470.000	-
Amasya Şubesi	6.460.000	-	6.460.000	-
Şeker Kule (***)	665.295.000	-	-	665.295.000
Toplam	1.079.454.000	-	305.347.000	774.107.000

(*) Söz konusu değer Metrocity Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 ve 183 nolu bağımsız bölümlerin toplamından oluşmaktadır.

(**)Söz konusu değer Tophane Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 ve 30 nolu bağımsız bölümlerin toplamından oluşmaktadır.

(***) Şeker Kule binasında toplamda 94 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu değer Şeker Kule binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; Zemin, 2. Asma kat 1., 2., 3., 4., 5., 6., 9., 10., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23.,24. katlarda bulunan 72 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Gayrimenkul Adı	31.12.2020			
	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	3.360.000	-	3.360.000	-
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.226.000	-	2.226.000	-
Beşiktaş Şubesi	5.980.000	-	5.980.000	-
Boğazlıyan Şube Binası	2.800.000	-	2.800.000	-
Elbistan Şubesi	3.048.000	-	3.048.000	-
Gazipaşa Şubesi	6.383.000	-	6.383.000	-
Göztepe Şubesi	12.900.000	-	-	12.900.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	32.243.000	-	32.243.000	-
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	4.579.000	-	4.579.000	-
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	3.323.000	-	-	3.323.000
Mersin OSB	13.836.000	-	-	13.836.000
Mecidiyeköy Şubesi	21.569.000	-	21.569.000	-
Metrocity Binası (*)	59.680.000	-	-	59.680.000
Ostim Şubesi	3.140.000	-	3.140.000	-
Büyükçekmece Dükkan	1.140.000	-	1.140.000	-
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	2.693.000	-	2.693.000	-
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	5.860.000	-	5.860.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	736.000	-	736.000	-
Uzunköprü Şube Binası	2.308.000	-	-	2.308.000
Çekmeköy Dükkan	720.000	-	-	720.000
Karacabey Şubesi	1.001.000	-	1.001.000	-
Karaman	2.662.000	-	-	2.662.000
Ankara Kalecik	1.575.000	-	-	1.575.000
Söke Şubesi	2.480.000	-	-	2.480.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	34.156.000	-	34.156.000	-
Ordu Şubesi	4.872.000	-	-	4.872.000
Tophane Binası (**)	16.597.000	-	16.597.000	-
Ankara Bölge Müdürlük Binası	3.602.000	-	3.602.000	-
Arsa/Kazakistan Almatı	33.186.000	-	33.186.000	-
Lara Şubesi	2.280.000	-	-	2.280.000
Sultanhamam Şubesi	19.631.000	-	19.631.000	-
Ankara Gölbaşı	5.200.000	-	5.200.000	-
Amasya Şubesi	4.975.000	-	4.975.000	-
Şeker Kule (***)	558.000.000	-	-	558.000.000
Sarıyer Arsa	3.095.000	-	-	3.095.000
Toplam	881.836.000	-	214.105.000	667.731.000

(*) Söz konusu değer Metrocity Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 ve 183 nolu bağımsız bölümlerin toplamından oluşmaktadır.

(**)Söz konusu değer Tophane Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 ve 30 nolu bağımsız bölümlerin toplamından oluşmaktadır.

(***) Şeker Kule binasında toplamda 94 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu değer Şeker Kule binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; Zemin, 2. Asma kat 1., 2., 3., 4., 5., 6., 9., 10., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23.,24. katlarda bulunan 72 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerlendirme yöntemini seçerken elde ettiği somut kanıtlarla vardığı 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	31.12.2021	
		Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Göztepe Şubesi	Gelir yaklaşımı	56.000	4
Lara Şubesi	Gelir yaklaşımı	15.000	6
Ordu Şubesi	Gelir yaklaşımı	27.500	5
Söke Şubesi	Gelir yaklaşımı	15.000	6
Uzunköprü Şube Binası	Gelir yaklaşımı	15.000	6,5
Metrocity Binası	Gelir yaklaşımı	333.000	5,4
Şeker Kule	Gelir yaklaşımı	3.343.900	5,8

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	31.12.2020	
		Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Göztepe Şubesi	Gelir yaklaşımı	43.000	4
Lara Şubesi	Gelir yaklaşımı	11.400	6
Ordu Şubesi	Gelir yaklaşımı	20.300	5
Söke Şubesi	Gelir yaklaşımı	12.400	6
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Gelir yaklaşımı	18.000	6,5
Uzunköprü Şube Binası	Gelir yaklaşımı	12.500	6,5
Çekmeköy Dükkan	Gelir yaklaşımı	3.900	6,5
Metrocity Binası	Gelir yaklaşımı	298.000	6
Şeker Kule	Gelir yaklaşımı	2.902.000	6

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	31.12.2021	
		Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Karaman Bina	Maliyet yaklaşımı	1.030	% 50

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	31.12.2020	
		Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Ankara Kalecik	Maliyet yaklaşımı	746	% 35
Karaman Bina	Maliyet yaklaşımı	820	% 35
Mersin OSB	Maliyet yaklaşımı	1.000	% 25

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

	31.12.2021	31.12.2020
Dönem başı	667.731.000	155.258.830
Değerleme farkları	128.925.000	177.170
İlaveler	-	563.375.000
Çıkışlar	-19.226.000	-20.925.000
2. seviye transferleri	-3.323.000	-38.055.000
3. seviye transferleri	-	7.900.000
Dönem sonu	774.107.000	667.731.000

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 3. Seviye transferleri, gayrimenkul değerlendirme firmasının değer takdirinde bulunurken seçmiş olduğu değerlendirme yöntemine göre gerçekleşmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2020 tarihli gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş'nin hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

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

Emsal metrekaare değeri	31.12.2021	31.12.2020
Şubeler	1.828 - 110.938	1.377 - 83.355
Genel Müdürlük Binası	3.906 - 5.007	2.539 - 3.853
Dükkan	7.119 - 14.263	3.843 - 10.519
Bina (*)	135	77 - 290
Arsa	350-1.133	281 - 553

(*) Bina emsal değerleri maliyet yaklaşımında kullanılan arsa emsallerinin birim değerleridir.

15. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2021
Binalar	22.400.000	-	-	4.145.000	26.545.000
Taşıtlar	423.890	-	-35.499	-	388.391
Demirbaşlar	457.749	92.269	-226.459	-	323.559
Özel Maliyetler	2.500.000	-	-2.500.000	-	0
Toplam	25.781.639	92.269	-2.761.958	4.145.000	27.256.950
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2021
Binalar	-	-448.000	-	448.000	0
Taşıtlar	-165.886	-80.636	2.958	-	-243.564
Demirbaşlar	-306.759	-35.252	208.241	-	-133.770
Özel Maliyetler	-2.500.000	-	2.500.000	-	0
Toplam	-2.972.645	-563.888	2.711.199	448.000	-377.334
NET DEĞER	22.808.994	-471.619	-50.759	4.593.000	26.879.616
Duran Varlık	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2020
Binalar	-	21.600.000	-	800.000	22.400.000
Taşıtlar	388.391	35.499	-	-	423.890
Demirbaşlar	311.519	146.230	-	-	457.749
Özel Maliyetler	2.500.000	-	-	-	2.500.000
Toplam	3.199.910	21.781.729	-	800.000	25.781.639
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2020
Binalar	-	-	-	-	-
Taşıtlar	-88.208	-77.678	-	-	-165.886
Demirbaşlar	-22.280	-284.479	-	-	-306.759
Özel Maliyetler	-541.667	-1.958.333	-	-	-2.500.000
Toplam	-652.155	-2.320.490	-	-	-2.972.645
NET DEĞER	2.547.755	19.461.239	-	800.000	22.808.994

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir.

Binaların değerlendirilmesi sonucunda oluşan değer artışı "diğer kapsamlı gelirler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.(Bkz Dipnot.19)

Şirket binaların gerçeğe uygun değerinin tespitinde "yeniden değerlendirme modelini", diğer duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin tespitinde "maliyet modelini" esas almaktadır.

16. KULLANIM HAKLARI

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kiralama yolu ile elde edilen kullanım hakkı varlıklarının net defter değeri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Ofis kullanım hakkı	-	231.678
Araç kullanım hakkı	-	-178.555
Toplam	-	53.123

Kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Kısa vadeli borçlanmalar	-	58.800
Uzun vadeli borçlanmalar	-	-
Toplam	-	58.800

17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Diğer haklar	139.300	-	-	139.300
Toplam	139.300	-	-	139.300

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Diğer haklar	-81.224	-58.076	-	-139.300
Toplam	-81.224	-58.076	-	-139.300

NET DEĞER	58.076	-58.076	-	-
------------------	---------------	----------------	----------	----------

Duran Varlık	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Diğer haklar	59.300	80.000	-	139.300
Toplam	59.300	80.000	-	139.300

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Diğer haklar	-21.792	-59.432	-	-81.224
Toplam	-21.792	-59.432	-	-81.224

NET DEĞER	37.508	20.568	-	58.076
------------------	---------------	---------------	----------	---------------

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

18. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Dava Karşılıkları;

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış davalar için 341.013 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2020: 369.363 TL).

Alınan ve verilen teminatlar;

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

Koşullu Yükümlülükler	31.12.2021	31.12.2020
Verilen teminat mektupları	581.000 TL	581.000 TL
Verilen ipotekler	150.000.000 \$	150.000.000 \$
Toplam TL Karşılığı	1.999.931.000	1.170.206.000
	31.12.2021	31.12.2020
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	1.999.931.000	1.170.206.000
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	1.999.931.000	1.170.206.000
	31.12.2021	31.12.2020
Diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	0%	0%

19. SERMAYE

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31.12.2021		31.12.2020	
	Oran %	Tutar TL	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş.	100	610.166.462	100	610.166.462
Toplam	100	610.166.462	100	610.166.462

25 Nisan 2017 tarihinde Ticaret Sicil Gazete'sinde tescil edilen Şirket, 10 Mayıs 2017 ve 8 Ağustos 2017 tarihli Yönetim Kurulu kararları ile Şekerbank T.A.Ş.'nin aktifinde kayıtlı olan muhtelif gayrimenkuller ve bu gayrimenkullere bütünlük arz eden tüm teferruatların, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20 inci maddeleri, TTK'nın 159-179'uncu maddeleri, Bankaların Birleşme, Devir, Bölünme ve Hisse değişimi hakkında yönetmelik hükümleri ile Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde, 30 Haziran 2017 kayıtlı değerleri üzerinden, "kolaylaştırılmış usulde iştirak modeli" ile kısmi bölünme yoluyla kurulmuştur.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Aktüeryal kazanç/zararlar	86.675	4.032
Maddi duran varlıklar değer artışı	5.393.000	800.000
Toplam	5.479.675	804.032

21. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

	31.12.2021	31.12.2020
Dönem başı yasal yedekler	1.191	1.191
Önceki dönem kârından ayrılan yedek	-	-
İşletme birleşmesinden dolayı ilaveler	328.605	-
Toplam	329.796	1.191

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, önceki dönemin kârından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kâr 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.

22. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Gayrimenkul kira gelirleri	38.143.285	10.919.660
Gayrimenkul satış gelirleri	16.545.848	37.072.000
Gayrimenkul satışlarının maliyeti	-19.226.000	-31.983.992
Toplam	35.463.133	16.007.668

Kira gelirlerinin 35.614.533 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (31 Aralık 2020: 9.989.032 TL)

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Personel giderleri	-4.981.225	-3.955.415
Üst yönetim ücretleri	-1.518.395	-417.177
Danışmanlık giderleri	-2.044.881	-2.591.067
Kira giderleri	-173.989	-2.021.159
Amortisman giderleri	-675.087	-4.066.000
İlan, reklam giderleri	-1.040.773	-777.312
Vergi, harç benzeri giderler	-1.351.084	-535.358
Gayrimenkul aidat giderleri	-1.880.114	-1.464.023
Gayrimenkul bakım onarım giderleri	-538.173	-216.699
Gayrimenkul güvenlik giderleri	-210.667	-1.196.689
Gayrimenkul sigorta giderleri	-503.813	-43.428
Gayrimenkul ekspertizlik giderleri	-248.500	-455.350
Gayrimenkullere ait diğer giderler	-81.020	-373.202
Gayrimenkullere ait vergi ve benzeri giderler	-14.048	-644.068
Araç giderleri	-601.803	-233.958
Elektrik, su giderleri	-252.892	-50.675
Muhtelif giderler	-1.272.375	-243.402
Toplam	-17.388.839	-19.284.982

Genel yönetim giderlerinin 745.511 TL ilişkili taraflardan kaynaklanmaktadır (31 Aralık 2020: 3.407.227 TL)

Şirket'in, bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlere ilişkin ücreti 456.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 270.000 TL)

24. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / DİĞER FAALİYET GİDERLERİ

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Kur farkları	9.019	1.224.946
Karşılık iptalleri	28.350	-
Muhtelif gelirler	897.197	44.491
Toplam	934.566	1.269.437

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Kur farkları	-631.165	-5.214.714
Vergi, gecikme cezaları	-356.677	-1.253.234
Muhtelif giderler	-14.777	-229.125
Toplam	-1.002.619	-6.697.073

25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR/GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
YAG değer artışları	216.844.000	60.879.492
Toplam	216.844.000	60.879.492

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Maddi duran varlık satış zararları	-32.541	-
Toplam	-32.541	-

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2020 tarihli gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş'nin hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

26. FİNANSAL GİDERLER

Finansal gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Faiz gelirleri	8.340.931	8.738.549
Kur farkı gelirleri	157.426.968	94.594.784
Forward değerlendirme gelirleri	36.790.000	-
Toplam	202.557.899	103.333.333

Kur farkı gelirleri, nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar ve türev araçlar ile ilişkilidir.

Finansal giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Kredi faiz giderleri	-29.497.496	-4.905.934
Kredi kur farkı giderleri	-286.649.672	-25.900.507
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	-44.360	-4.814
Toplam	-316.191.528	-30.811.255

27. HİSSE BAŞINA KAZANÇ / KAYIP

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Dönem kârı/zararı	121.184.071	124.696.620
Hisse sayısı	610.166.462	610.166.462
Hisse başına kâr/zarar	0,1986	0,2044

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.

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan borç ve alacaklar aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı	31.12.2021	31.12.2020
Şekerbank (mevduat)	75.608.245	73.128.225
Şeker Kentsel Dönüşüm A.Ş.	-	12.953.415
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.747.665
Derebaşı Enerji A.Ş.	-	62.928
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	6.780
Toplam Alacak	75.608.245	87.899.013
İlişkili Taraf Adı	31.12.2021	31.12.2020
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.710.246
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	29.500
Sekar A.Ş.	8.909	19.846
Şeker Sigorta A.Ş.	-	210
Şeker Yatırım A.Ş.	9.440	-
Toplam Borç	18.349	1.759.802
Net Alacak / Borç	75.589.896	86.139.211

Şirket Yönetim Kurulu'nun 3 Kasım 2020 tarih ve 2020/34 sayılı kararı ile Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin ("Promesa A.Ş.")%100 hissesini 150.970.100 TL karşılığında ilişkili taraf kapsamında değerlendirilen Metis Yatırım Holding A.Ş.'den satın almıştır. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 10235 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde de satın alınan şirket ile birleşme işlemi onaylanarak yayınlanmıştır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibariyle, ilişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı (31.12.2021)	Faiz geliri	Kira Geliri	Kira Gideri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler	Gayrimenkul Alışı	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	3.831.977	26.720.356	-	16.053	-13.639	-	30.554.747
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	90.000	-	-	-	-	90.000
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	296.419	-	-	-	-	296.419
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	2.699.741	-	-	-	-	2.699.741
Sekar Filo Kiralama	-	329.153	-	-	-490.912	-	-161.759
Şeker Faktoring A.Ş.	-	1.296.000	-	-	-	-	1.296.000
Şeker Sigorta A.Ş.	-	1.080.000	-	-	-66.854	-	1.013.146
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.080.000	-	-	-	-	1.080.000
Şeker Kentsel A.Ş.	-	42.864	-	-	-173.989	-	-131.125
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.980.000	-	-	-210.667	-	1.769.333
Toplam	3.831.977	35.614.533	-	16.053	-956.061	-	38.506.502
İlişkili Taraf Adı (31.12.2020)	Faiz geliri	Kira Geliri	Kira Gideri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler	Gayrimenkul Alışı	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	3.287.000	9.322.032	-	2.086.000	-1.033.836	-	13.661.196
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	-	-	-	-	-30.000.000	-30.000.000
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	242.000	-	-	-	-	242.000
Şeker Kentsel A.Ş.	-	38.000	-2.021.000	-	-	-	-1.983.000
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	96.000	-	-	-	-	96.000
Sekar Filo Kiralama	-	291.000	-	-	-152.000	-	139.000
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	-	-	-	-1.197.000	-	-1.197.000
Toplam	3.287.000	9.989.032	-2.021.000	2.086.000	-2.382.836	-30.000.000	-19.041.804

2020 yılı içinde, Ankara-Gölbaşı Arsası, Sultanhamam Şubesi ve Lara Şubesi'nin toplam 30.000.000 TL bedelle Şirket'in ilişkili tarafı olan Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı'ndan satın alınmıştır.

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Üst yönetime sağlanan menfaatler	-1.518.395	-417.177
Toplam	-1.518.395	-417.177

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a. Sermaye risk yönetimi

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

b. Finansal risk faktörleri

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kredi riski:

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaktadır. Şirket'in bankalardaki mevduatı ağırlıklı olarak Şekerbank T.A.Ş.'de tutulan mevduatlardan oluşmaktadır.

31.12.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	8.991	-	12.643	291.868.896	168.213.940
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	8.991	-	12.643	291.868.896	168.213.940
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31.12.2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	14.770.788	221.878	-	204.951	73.935.880	110.343.913
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	14.770.788	221.878	-	204.951	73.935.880	110.343.913
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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. Düzeltmeler 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.

31.12.2021						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	789.485.638	866.920.096	252.844.797	93.988.345	520.086.954	-
Finansal Borçlar	789.485.638	866.920.096	252.844.797	93.988.345	520.086.954	
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	3.034.173	1.688.335	1.688.335	-	-	-
Ticari Borçlar	342.497	342.497	342.497	-	-	-
Diğer Borçlar	1.345.838	1.345.838	1.345.838	-	-	-

31.12.2020						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	420.668.012	477.179.547	41.271.060	54.569.159	381.339.328	-
Finansal Borçlar	420.668.012	477.179.547	41.271.060	54.569.159	381.339.328	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	4.036.367	4.036.367	4.036.367	-	-	-
Ticari Borçlar	1.998.318	1.998.318	1.998.318	-	-	-
Diğer Borçlar	2.038.049	2.038.049	2.038.049	-	-	-

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kur riski

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Usd	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Usd
1. Ticari alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar	418.761.487	31.417.322	165.415.941	22.295.056
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar	418.761.487	31.417.322	165.415.941	22.295.056
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Toplam varlıklar	418.761.487	31.417.322	165.415.941	22.295.056
10. Ticari borçlar	-	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	139.786.172	10.487.371	93.695.754	12.628.481
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	139.786.172	10.487.371	93.695.754	12.628.481
14. Ticari borçlar	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	469.448.969	35.220.119	326.972.258	44.069.906
16 a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16 b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	469.448.969	35.220.119	326.972.258	44.069.906
18. Toplam yükümlülükler	609.235.141	45.707.491	420.668.012	56.698.387
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-	-	-	-
19a. 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	-190.473.654	-14.290.168	-255.252.071	-34.403.331
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	133.290.000	10.000.000	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	96.500.000	10.000.000	-	-

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.

31.12.2021	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-19.047.365	19.047.365
2- ABD Doları riskinden korununan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-19.047.365	19.047.365
TOPLAM	-19.047.365	19.047.365

31.12.2020	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-25.525.207	25.525.207
2- ABD Doları riskinden korununan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-25.525.207	25.525.207
TOPLAM	-25.525.207	25.525.207

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Kayıtlı Değeri		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	291.868.896	73.945.538	291.868.896	73.945.538
Finansal yatırımlar	131.423.940	110.343.913	131.423.940	110.343.913
Ticari alacaklar	8.991	14.992.666	8.991	14.992.666
Türev araçlar	36.790.000	-	36.790.000	-
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	789.485.638	420.726.812	609.235.141	420.726.812
Ticari borçlar	342.497	1.998.318	342.497	1.998.318

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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).

31.12.2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	131.423.940	-	-	131.423.940
Türev araçlar	-	36.790.000	-	36.790.000
31.12.2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	110.343.913	-	-	110.343.913

30. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	31.12.2021	31.12.2020
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	423.292.836	184.289.451
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.105.999.000	904.236.000
C İştirakler	Md.24/(b)	25.000.000	50.000
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		39.468.921	-5.383.525
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.593.760.757	1.083.191.926
E Finansal Borçlar	Md.31	609.235.141	420.726.812
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	Md.31	799.739.205	679.114.038
Diğer Kaynaklar		184.786.411	5.751.076
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.593.760.757	1.105.591.926

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.12.2021	31.12.2020
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)	291.868.896	73.935.880
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	67.965.000	33.186.000
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	Md.31	581.000	581.000
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)	175.942.800	73.935.880

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.12.2021	31.12.2020	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)	%69	%83	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%28	%17	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%4	%3	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	%76	%62	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%18	%7	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%11	%7	≤ %10

8 Nolu portföy sınırlamasında belirlenen limit aşılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla bu oran %10 olmuştur ve portföy sınırlamasına uyulmuştur.

9 Nolu portföy sınırlamasında belirlenen limit aşılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla bu oran %10 olmuştur ve portföy sınırlamasına uyulmuştur.