

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak 2022 – 31 Mart 2022 Dönemi

Bağımsız Denetim Raporu



ABACUS
WORLDWIDE

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu'na

Giriş

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Mart 2022 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi'ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

29.04.2022, Ankara

Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Member Firm of Abacus Worldwide



Ali Osman EFLATUN
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER

FINANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR ZARAR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIM TABLOSU	5
FINANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-52

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2022 Tarihli Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	31.03.2022	31.12.2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	105.194.976	291.868.896
Finansal yatırımlar	[4]	145.347.867	131.423.940
• Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar		145.347.867	131.423.940
Ticari alacaklar	[6]	8.260	8.991
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar		-	-
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		8.260	8.991
Diğer alacaklar	[7]	704.585	704.585
Türev araçlar	[8]	5.841.000	36.790.000
Proje halindeki stoklar	[9]	320.804	274.846
Peşin ödenmiş giderler	[13]	1.168.562	151.440
Diğer dönen varlıklar	[16]	372.776	1.200.791
Toplam Dönen Varlıklar		258.958.830	462.423.489
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[4]	25.000.000	25.000.000
Diğer alacaklar	[7]	1.926	3.652
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	1.079.454.000	1.079.454.000
Maddi duran varlıklar	[11]	26.795.182	26.879.616
Maddi olmayan duran varlıklar	[12]	-	-
Toplam Duran Varlıklar		1.131.251.108	1.131.337.268
TOPLAM VARLIKLAR		1.390.209.938	1.593.760.757



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2022 Tarihli Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	31.03.2022	31.12.2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	(5)	-	180.250.497
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	(5)	159.204.393	139.786.172
Ticari borçlar	(6)	345.925	342.497
• İlişkili taraflara ticari borçlar		204.531	-
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		141.394	342.497
Diğer borçlar	(7)	1.935.427	1.345.838
Sözleşme yükümlülükleri	(14)	1.783.414	2.338.350
Kısa vadeli karşılıklar	(15)	125.819	66.787
• Çolçionlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		125.819	66.787
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(16)	-	-
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		163.394.978	324.130.141
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	(5)	453.025.095	469.448.969
Uzun vadeli karşılıklar	(15)	451.556	442.442
• Çolçionlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		112.544	101.429
• Diğer uzun vadeli karşılıklar		339.012	341.013
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		453.476.651	469.891.411
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		616.871.629	794.021.552
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		773.338.309	799.739.205
Odenmiş sermaye	(18)	610.166.462	610.166.462
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	(19)	5.479.675	5.479.675
Kardan ayrılan kristilanmış yedekler	(20)	329.796	329.796
• Yasal yedekler		329.796	329.796
Geçmiş yıllar karları veya zararları		183.763.272	62.579.201
Net dönem karı veya zararı		-26.400.896	121.184.071
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		773.338.309	799.739.205
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		1.390.209.938	1.593.760.757



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2022 – 31 Mart 2022 Dönemi Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedükçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	1.01.2022 31.03.2022	1.01.2021 31.03.2021
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	[21]	15.140.232	13.458.081
Satışların maliyeti	[21]	-	-4.670.000
BRÜT KAR/ZARAR		15.140.232	8.788.081
Genel yönetim giderleri	[22]	-4.604.024	-4.959.947
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[23]	184.318	731.855
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[23]	-192.612	-19.461
ESAS FAALİYET KARİ/ZARARI		10.527.914	4.540.528
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[24]	-1.016.578	-32.541
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRİ/ZARARI		9.511.336	4.507.987
Finansman gelirleri	[25]	56.431.238	19.042.643
Finansman giderleri	[25]	-92.343.470	-60.274.922
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARİ/ZARARI		-26.400.896	-36.724.292
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARİ/ZARARI		-26.400.896	-36.724.292
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARİ/ZARARI	-	-	-
DÖNEM KARİ/ZARARI		-26.400.896	-36.724.292
Pay Başına Kazanç	[26]	-0,043268	-0,060187
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	45.601
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	[11]	-	-
Tanınılan Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	-	45.601
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-342.823
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[4]	-	-342.823
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-297.222
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-26.400.896	-37.021.514

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2022 – 31 Mart 2022 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Dönem No	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamı Gelirler veya Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamı Gelirler veya Giderler			Kardan Ayrılan Karlıların Karlıları / Zararları	Net Dönem Kar / Zararı	ÖZKAYNAKLAR
	Odenmiş Sermaye	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme amaçları (açık)	Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Tanınılanlar	Planlan Yeniden	Gerçekleşen diğer kapsamı gerektiren finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)			
1.01.2021	610.166.462	-	4.032	5.234.547	1.191	-61.782.713	128.656.830	682.280.349	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam Kapsamı Gelir (Gider)	-	-	45.607	342.823	-	-	-128.656.830	-37.021.514	
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-36.724.292	-36.724.292	
Diğer Kapsamı Gelir (Gider)	-	-	45.607	-342.823	-	-	-	-297.222	
31.03.2021	610.166.462	-	48.633	4.891.724	1.191	66.874.117	-36.724.292	645.258.835	
1.01.2022	610.166.462	5.393.000	86.675	-	329.796	62.579.201	121.184.071	799.739.205	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam Kapsamı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-121.184.071	-26.400.896	
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-26.400.896	-26.400.896	
Diğer Kapsamı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	
31.03.2022	610.166.462	5.393.000	86.675	-	329.796	183.763.272	-26.400.896	773.338.309	

2

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2022 – 31 Mart 2022 Dönemi Nakit Akım Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	1.01.2022 31.03.2022	1.01.2021 31.03.2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		45.281.119	33.297.544
Dönem Karı/Zararı		-26.400.896	-36.724.292
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		71.876.542	55.328.753
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	(10),(1),(12)	175.223	217.240
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(15)	68.146	17.781
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	(5),(25)	54.608.100	5.753.814
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		54.608.100	5.753.814
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(10)	-	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	(4),(8),(25)	17.025.073	49.292.762
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	(15),(16),(17)	-	105.956
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-58.800
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-194.527	14.693.083
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		731	14.254.767
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	(7)	1.726	88.747
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	(9)	-45.958	-
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(8)	-18.417	-1.540.806
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	(7)	80.722	-32.175
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(7)	46.000	123.000
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	(14)	-189.390	-198.700
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(16)	-69.941	1.998.250
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		45.281.119	33.297.544
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-90.789	-239.066
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları	(4)	-	-24.950.000
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlarının araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	(4)	-	20.170.703
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(11),(12)	-90.789	-56.354
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	(10)	-	4.596.585
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-231.864.250	-40.188.311
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(5)	-231.864.250	-40.188.311
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-186.673.920	-7.129.833
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-186.673.920	-7.129.833
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	(3)	291.868.896	73.945.538
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	(3)	105.194.976	66.815.705

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 Kurulu'nun 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 Kurulunca 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 Aydıncık Konut Yapı Kooperatifi ile 6 Ekim 2021 tarihinde yapılan sözleşme imzalamıştır. Sözleşme, İstanbul, Şile, Çayırbaşı Mahallesi'nde mülkiyeti Aydıncık 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 inşaat işlerini kapsamaktadır. Söz konusu sözleşme kapsamında konut alanlarında ruhsat projesine göre çıkacak bağımsız bölüm metrekarelerinin toplamının %50'si Aydıncık Kooperatifi'ne, kalan %50'si ise herhangi bir bedel talep edilmeksizin Şeker GYO'ya devredilecektir. Söz konusu projenin tahmini tamamlanma süresi 18 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	31.03.2022		31.12.2021	
	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 Mart 2022 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 14 kişidir (31 Aralık 2021: 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, 29 Nisan 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 Raporlamaya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuru uyarınca, Tüketici Fiyat Endeksi'ne ("TÜFE") göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74.41 olduğundan, TERS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmayacağı belirtilmiştir. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 31 Mart 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.



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

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 kılınyorsa 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.



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:

- Hatanın yapıldığı döneme ait karşılaştırmalı tutarlarını yeniden düzenleyerek veya
- 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 ve gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

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

Gayrimenkul satış:

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.



2.3.2. Kiralamalar

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirmektedir. 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 muhasebeleştirilmeyi tercih etmiştir. Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolara 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 amortismanla tabi tutulur. Diğer durumlarda kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanla tabi tutulur. Ek olarak, kullanım hakkı varlığının değeri periyodik olarak varsa değer düşüklüğü zararları da düşülmek suretiyle azaltılır ve kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçümü doğrultusunda düzeltilir.

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

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

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

- Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dahil), eksi kira teşvikleri alacakları
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, endekse veya orana bağlı değişken kira ödemeleri
- Kalıntı değer taahhütleri altında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- Satın alma opsiyonunun kullanılacağından makul ölçüde emin olunması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir 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 zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır. Şirket, alternatif borçlanma faiz oranını, çeşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir. Kullanım hakkı varlıkları aşağıdakiler kullanılarak maliyetten ölçülür:

- kiralama yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı
- başlangıç tarihinde veya bu tarihten önce yapılan kira ödemeleri, eksi alınan kira teşviklerinden
- başlangıçtaki doğrudan maliyetler
- restorasyon maliyetleri

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

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

Kiraya veren olarak

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

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

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Şirket, kiralama sözleşmesinin esas olarak ilgili varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm riskleri ve getirileri önemli ölçüde devredip devretmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Risk ve getirileri devrettiği durumda,

kiralama bir finansal 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 Hasılatı uygulayarak dağıtır.

Şirket, net kiralama yatırımına TFRS 9'da yer alan finansal tablo dışı bırakma ve değer düşüklüğü hükümlerini uygulamaktadır. Şirket, brüt kiralama yatırımının hesaplanmasında kullanılan tahmini taahhüt edilmemiş kalıntı değerleri düzenli olarak gözden geçirir.

Şirket, faaliyet kiralamalarından elde ettiği kira ödemelerini doğrusal olarak diğer gelirin bir parçası olarak finansal tablolarına yansıtmaktadır.

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 değerin 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 kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

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



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

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde "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

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

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

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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



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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıplar 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 çıkılarak 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 gelire 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 muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- 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:

	Faydalı Ömür
Binalar	50 yıl
Taşıt araçları	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3 - 50 yıl

2.3.7. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerleri gerçekleştirilebilir /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 gerçekleştirilebilir 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 bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

İşletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir.



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

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
USD (Alış)	14,6371	13,3290
USD (Satış)	14,6635	13,3530

2.3.9. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılıkları

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

Şirket tüm personelinin fiilen emekli olacağı tarihte şirketten ayrılacağını ve bu tarihte kıdem tazminatının ödeneceğini kabul eder. Şirket buna uygun şekilde, personelin ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibarıyla kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bugünkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilanço'ya 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. Borçlanma Maliyetleri

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

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 da üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - Her iki Kurum'un da 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 sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkra da 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 T.A.Ş.'den kısmi bölünme sırasında ilk muhasebeleştirmeyi yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir. finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Not 10'da belirtilmiştir. Gayrimenkul değerleme şirketinin rapor tarihleri itibarıyla, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme 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, Şirketin esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirketin 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 gözüken 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;

	31.03.2022	31.12.2021
Bankalar	105.194.976	291.868.896
Toplam	105.194.976	291.868.896

Banka mevduatlarının 44.238.908 TL'si (31 Aralık 2021: 265.874 TL) teminat olarak verilmiştir.

Bankalardaki bakiyenin 8.486.954 TL'si Şirketin ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 75.608.245 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Vadesiz mevduat	73.281.696	117.976.567
Vadeli mevduat	31.913.280	173.892.329
Toplam	105.194.976	291.868.896

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022		
	Faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%11,00 - %15,50	8.710.478	1 Nisan - 29 Nisan 2022
USD vadeli mevduat	% 2,50	23.202.802	29 Nisan 2022
Toplam		31.913.280	

	31.12.2021		
	Faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	% 3,25 - %17,00	4.458.711	1 Ocak - 3 Eylül 2021
USD vadeli mevduat	%0,20 - %0,50	169.433.618	1 Ocak 2021
Toplam		173.892.329	

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz durumu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
TL mevduat	8.713.229 TL	4.531.349 TL
USD mevduat	6.591.589 \$	21.557.322 \$
Toplam TL Karşılığı	105.194.976	291.868.896



4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Devlet Tahvili (Eurobond)	145.347.867	131.423.940
Toplam	145.347.867	131.423.940

Şirketin 9.930.100 USD'lik (31.12.2021: 9.860.000 USD) Eurobond'u mevcuttur. Eurobond'lar "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlık" olarak sınıflandırılmaktadır. Eurobond'un vadesi 10.08.2024 olup faiz oranı %6,35'tir.

Devlet Tahvili (Eurobond)	31.03.2022	31.12.2021
Maliyet değeri	148.932.493	135.622.575
Pazar değeri	145.347.867	131.423.940
Değer artışı/azalışı	-3.584.626	-4.198.635
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	-	-
Kar/Zararda muhasebeleştirilen	-3.584.626	-4.198.635
Toplam	-3.584.626	-4.198.635

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.

	31.03.2022	31.12.2021
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	25.000.000	25.000.000
Toplam	25.000.000	25.000.000

5. FİNANSAL BORÇLAR

Finansal borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Kısa vadeli borçlanmalar	-	180.250.497
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	159.204.393	139.786.172
Uzun vadeli borçlanmalar	453.025.095	469.448.969
Toplam	612.229.488	789.485.638

Finansal borçların anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir;

31.03.2022	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
USD krediler	750.000 \$	5,69	0-3 ay arası
USD krediler	4.277.778 \$	5,29 - 6,37	3-6 ay arası
USD krediler	750.000 \$	5,69	6-9 ay arası
USD krediler	4.277.778 \$	5,29 - 6,37	9-12 ay arası
USD krediler	30.916.667 \$	5,29 - 6,37	1 yıl ve üstü
Toplam	40.972.222 \$		

31.12.2021	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 ABD Doları tutarında ipotek teminat olarak verilmiştir.

Borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Anapara borçlar (Usd)	600.383.136	603.137.250
Faiz tahakkukları (Usd)	11.846.352	6.097.891
Anapara borçlar (TL)	-	174.000.000
Faiz tahakkukları (TL)	-	6.250.497
Toplam	612.229.488	789.485.638

Finansal borçlanmaların döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
USD krediler	41.781.560 \$	45.707.491 \$
TL krediler	-	180.250.497 TL
Toplam TL Karşılığı	612.229.488	789.485.638



Dövizli finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.03.2022	31.12.2021	31.12.2021
0-3 ay	13.753.854 TL	938.738 \$	71.003.266 TL	5.326.976 \$
3-12 ay	164.054.995 TL	11.197.203 \$	93.988.345 TL	7.051.418 \$
1-5 yıl	497.200.051 TL	33.934.679 \$	520.086.954 TL	39.019.203 \$
Toplam	675.008.901 TL	46.070.620 \$	685.078.565 TL	51.397.597 \$

TL finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir

	31.03.2022	31.12.2021
0-3 ay	-	181.841.531 TL
Toplam	-	181.841.531

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Ticari alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8.260	8.991
Toplam	8.260	8.991

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

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Ticari borçlar/Sekar A.Ş.	8.909	-
Ticari borçlar/Şeker Sigorta A.Ş.	195.622	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	141.394	342.497
Toplam	345.925	342.497

7. DİĞER ALACAKLAR / DİĞER BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Vergi dairesinden stopaj iade alacakları	704.585	704.585
Verilen depozito ve teminatlar/uzun vadeli	1.926	3.652
Toplam	706.511	708.237

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Alınan depozito ve teminatlar	665.585	629.025
Alınan depozito ve teminatlar / Şeker Yatırım	9.440	-
Personele borçlar	47.797	-
Ödenecek vergi ve fonlar	1.087.093	602.381
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	110.832	77.907
Muhtelif borçlar	14.680	36.525
Toplam	1.935.427	1.345.838

8. TÜREV ARAÇLAR

Türev araçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Forward değerleme farkı	5.841.000	36.790.000
Toplam	5.841.000	36.790.000

31 Mart 2022 itibarıyla Forward sözleşme detayları aşağıdaki gibidir;

31.03.2022	
Sözleşme tipi	TL satım-Usd alım
Vade tarihi	11.04.2022
Sözleşme kuru	14,0530 TL
Sözleşme varlığı	10.000.000 \$
Sözleşme yükümlülüğü	140.530.000 TL
Değerleme kuru	14,6371 TL
Gerçeğe uygun değer	5.841.000 TL

31 Aralık 2021 itibarıyla Forward sözleşme detayları aşağıdaki gibidir;

31.12.2021		
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 değerlemesi, değerlendirme tarihinde henüz vadesi gelmemiş olan işlemler için piyasa rayıçları baz alınarak yapılmakta ve gerçeğe uygun değerleri finansal durum tablosunda varlık veya yükümlülük olarak gösterilmektedir.

9. PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

Proje halindeki stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Şeker Şile Evleri projesi	320.804	274.846
Toplam	320.804	274.846

Şirket, Şeker Şile Evleri Projesi kapsamında S.S. Şile Aydıncık Konut Yapı Kooperatifi ile 6 Ekim 2021 tarihinde yapılan sözleşme imzalamıştır. Sözleşme, İstanbul, Şile, Çayırbaşı Mahallesi'nde mülkiyeti Aydıncık Kooperatifi'ne ait toplamda 11.325,53 m² yüzölçümüne 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 inşaa işlerini kapsamaktadır. Söz konusu sözleşme kapsamında konut alanlarında ruhsat projesine göre çıkacak bağımsız bölüm metrekarelerinin toplamının %50'si Aydıncık Kooperatifi'ne, kalan %50'si ise herhangi bir bedel talep edilmeksizin Şeker GYO'ya devredilecektir. Söz konusu projenin tahmini tamamlanma süresi 18 aydır.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	1.005.019.000	1.005.019.000
Yatırım amaçlı arsalar	74.435.000	74.435.000
Toplam	1.079.454.000	1.079.454.000

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Dönem başı	1.079.454.000	881.836.000
İlaveler	-	-
Çıkışlar	-	-19.226.000
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	-	216.844.000
Dönem sonu	1.079.454.000	1.079.454.000



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 61.581 TL bakım onarım, 79.895 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (31 Mart 2021: Güvenlik gideri 138.560 TL, sigorta gideri 324.201 TL, bakım onarım gideri 17.773 TL).

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişim 31 Aralık 2021 itibarıyla kar/zarar tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinde Gelirler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022		31.12.2021	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	4.080.000	Pazar Yaklaşımı	4.080.000
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	2.734.000	Pazar Yaklaşımı	2.734.000
Beyktaş Şubesi	Pazar Yaklaşımı	7.560.000	Pazar Yaklaşımı	7.560.000
Boğazlıyan Şube Binası	Pazar Yaklaşımı	3.478.000	Pazar Yaklaşımı	3.478.000
Elbistan Şubesi	Pazar Yaklaşımı	3.343.000	Pazar Yaklaşımı	3.343.000
Gazipaşa Şubesi	Pazar Yaklaşımı	8.361.000	Pazar Yaklaşımı	8.361.000
Göztepe Şubesi	Gelir Yaklaşımı	16.800.000	Gelir Yaklaşımı	16.800.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı	40.628.000	Pazar Yaklaşımı	40.628.000
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	5.958.000	Pazar Yaklaşımı	5.958.000
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	3.790.000	Pazar Yaklaşımı	3.790.000
Mecidiyeköy Şubesi	Pazar Yaklaşımı	27.000.000	Pazar Yaklaşımı	27.000.000
Metrocity Binası (*)	Gelir Yaklaşımı	73.944.000	Gelir Yaklaşımı	73.944.000
Östüm Şubesi	Pazar Yaklaşımı	4.060.000	Pazar Yaklaşımı	4.060.000
Büyükçekmece Dükkan	Pazar Yaklaşımı	1.440.000	Pazar Yaklaşımı	1.440.000
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	3.319.000	Pazar Yaklaşımı	3.319.000
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	7.250.000	Pazar Yaklaşımı	7.250.000
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	1.000.000	Pazar Yaklaşımı	1.000.000
Uzunköprü Şube Binası	Gelir Yaklaşımı	2.770.000	Gelir Yaklaşımı	2.770.000
Karacabey Şubesi	Pazar Yaklaşımı	1.244.000	Pazar Yaklaşımı	1.244.000
Karaman	Maliyet Yaklaşımı	2.698.000	Maliyet Yaklaşımı	2.698.000
Söke Şubesi	Gelir Yaklaşımı	3.000.000	Gelir Yaklaşımı	3.000.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı	48.277.000	Pazar Yaklaşımı	48.277.000
Ordu Şubesi	Gelir Yaklaşımı	6.600.000	Gelir Yaklaşımı	6.600.000
Tophane Binası (**)	Pazar Yaklaşımı	19.936.000	Pazar Yaklaşımı	19.936.000
Ankara Bölge Müdürlük Binası	Pazar Yaklaşımı	5.291.000	Pazar Yaklaşımı	5.291.000
Arsa/Kazakistan Almati	Pazar Yaklaşımı	67.965.000	Pazar Yaklaşımı	67.965.000
Lara Şubesi	Gelir Yaklaşımı	3.000.000	Gelir Yaklaşımı	3.000.000
Şuibanhamam Şubesi	Pazar Yaklaşımı	25.903.000	Pazar Yaklaşımı	25.903.000
Ankara Gölbaşı	Pazar Yaklaşımı	6.470.000	Pazar Yaklaşımı	6.470.000
Amasya Şubesi	Pazar Yaklaşımı	6.460.000	Pazar Yaklaşımı	6.460.000
Şeker Kule (***)	Gelir Yaklaşımı	665.295.000	Gelir Yaklaşımı	665.295.000
Toplam		1.079.454.000		1.079.454.000

(*) 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.

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

31.03.2022

Gayrimenkul Adı	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
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
Östim Şubesi	4.060.000	-	4.060.000	-
Büyükcemce 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.

Gayrimenkul Adı	Gerçeğe Uygun Değeri	31.12.2021		
		1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
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.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılabilir 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 gelirlerle 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 değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

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

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	31.03.2022	
		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



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2021			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	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

31.03.2022			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Karaman Bina	Maliyet yaklaşımı	1.030	% 50

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

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

	31.03.2022	31.12.2021
Dönem başı	774.107.000	667.731.000
Değerleme farkları	-	128.925.000
İlaveler	-	-
Çıkışlar	-	-19.226.000
2. seviye transferleri	-	-3.323.000
3. seviye transferleri	-	-
Dönem sonu	774.107.000	774.107.000

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 3. Seviye transferleri, gayrimenkul değerlendirme firmasının değer takdirinde bulunurken seçmiş olduğu değerlendirme yöntemine göre gerçekleşmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2021 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 metrekare değeri	31.03.2022	31.12.2021
Şubeler	1.828 - 110.938	1.828 - 110.938
Genel Müdürlük Binası	3.906 - 5.007	3.906 - 5.007
Dükkan	7.119 - 14.263	7.119 - 14.263
Bina (*)	135	135
Arsa	350-1.133	350-1.133

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.03.2022
Binalar	26.545.000	-	-	-	26.545.000
Taşıtlar	388.391	-	-	-	388.391
Demirbaşlar	323.559	90.789	-	-	414.348
Toplam	27.256.950	90.789	-	-	27.347.739
Birikmiş Amortismanlar	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.03.2022
Binalar	-	-132.725	-	-	-132.725
Taşıtlar	-243.564	-19.420	-	-	-262.984
Demirbaşlar	-133.770	-23.078	-	-	-156.848
Toplam	-377.334	-175.223	-	-	-552.557
NET DEĞER	26.879.616	-84.434	-	-	26.795.182

Duran Varlık	1.01.2021	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	-	-
Toplam	25.781.639	92.269	-	4.145.000	27.256.950
Birikmiş Amortismanlar	1.01.2021	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2021
Binalar	-	-448.000	-	448.000	-
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	-	-
Toplam	-2.972.645	-563.888	2.711.199	448.000	-377.334
NET DEĞER	22.808.994	-471.619	2.711.199	4.593.000	26.879.616

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıklarının gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme 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 değerleme hizmeti vermektedir.

Binaların değerlemesi sonucunda oluşan değer artışı "diğer kapsamlı gelirler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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



12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.03.2022
Diğer haklar	139.300	-	-	139.300
Toplam	139.300	-	-	139.300
Birikmiş Amortismanlar	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.03.2022
Diğer haklar	-139.300	-	-	-139.300
Toplam	-139.300	-	-	-139.300
NET DEĞER	-	-	-	-
Duran Varlık	1.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Diğer haklar	139.300	-	-	139.300
Toplam	139.300	-	-	139.300
Birikmiş Amortismanlar	1.01.2021	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	-	-

31 Aralık 2021 itibarıyla amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Verilen sipariş avansları	338.754	-
Gelecek aylara ait giderler	276.708	151.440
Verilen sipariş avansları/duran varlık alımı için	553.100	-
Toplam	1.168.562	151.440

14. SÖZLEŞME YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Sözleşme yükümlülükleri hesap kalemin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Alınan avanslar	12.390	201.780
Gelecek aylara ait kira gelirleri	1.771.024	2.136.570
Toplam	1.783.414	2.338.350

Sözleşme yükümlülüklerinin döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
USD gelecek aylara ait kira gelirleri	72.000 \$	0 \$
Toplam TL Karşılığı	1.055.023	0

15. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Personel izin karşılıkları	125.819	66.787
Toplam	125.819	66.787

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;

	31.03.2022	31.12.2021
Kıdem tazminatı karşılıkları	112.544	101.429
Dava karşılıkları	339.012	341.013
Toplam	451.556	442.442

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Dönem başı	101.429	125.354
Faiz maliyeti	3.590	14.358
Hizmet maliyeti	7.525	44.360
Aktüeryal kazanç/zararlar	-	-82.643
Dönem sonu	112.544	101.429

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 Mart 2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	15,80%	15,80%
İskonto Oranı	20,10%	20,10%
Kıdem tazminatı tavanı	10.849	8.285

16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Peşin ödenen vergiler	335.848	273.151
İş avansları	7.419	909.040
Personel avansları	29.509	18.600
Toplam	372.776	1.200.791

17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Dava Karşılıkları;

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalar için 339.012 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 341.013 TL).

Alınan ve verilen teminatlar;

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

Koşullu Yükümlülükler	31.03.2022	31.12.2021
Verilen teminat mektupları	464.799 TL	581.000 TL
Verilen ipotekler	150.000.000 \$	150.000.000 \$
Toplam TL Karşılığı	2.196.029.799	1.999.931.000

(*) Verilen ipotekler Şeker Kule için kullanılan krediler karşılığında verilmiştir.

	31.03.2022	31.12.2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	2.196.029.799	1.999.931.000
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	2.196.029.799	1.999.931.000
	31.03.2022	31.12.2021
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

18. SERMAYE

Şirket'in 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31.03.2022		31.12.2021	
	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.

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

	31.03.2022	31.12.2021
Aktüeryal kazanç/zararlar	86.675	86.675
Maddi duran varlıklar değer artışı	5.393.000	5.393.000
Toplam	5.479.675	5.479.675

20. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

	31.03.2022	31.12.2021
Dönem başı yasal yedekler	329.796	1.191
Önceki dönem karından ayrılan yedek	-	-
İşletme birleşmesinden dolayı ilaveler	-	328.605
Toplam	329.796	329.796

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

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

21. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1.01.2022	1.01.2021
	31.03.2022	31.03.2021
Gayrimenkul kira gelirleri	15.140.232	8.861.496
Gayrimenkul satış gelirleri	-	4.596.585
Gayrimenkul satışlarının maliyeti	-	-4.670.000
Toplam	15.140.232	8.788.081

Kira gelirlerinin 13.842.971 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (31 Mart 2021: 8.374.687 TL)

22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	31.03.2022	31.03.2021
Danışmanlık giderleri	-1.456.921	-521.782
Personel giderleri	-1.499.699	-1.042.328
Üst yönetim ücretleri	-358.620	-340.382
Gayrimenkul aidat giderleri	-252.962	-130.993
Araç ve ulaşım giderleri	-220.548	-172.277
Amortisman giderleri	-175.223	-424.551
Elektrik, su giderleri	-105.726	-29.316
Gayrimenkul sigorta giderleri	-79.895	-324.201
İlan, reklam giderleri	-70.387	-227.450
Gayrimenkullere ait diğer giderler	-68.893	-150.594
Gayrimenkul ekspertizlik giderleri	-65.000	-36.500
Gayrimenkul bakım onarım giderleri	-61.581	-17.773
Vergi, harç benzeri giderler	-28.696	-630.147
Gayrimenkul güvenlik giderleri	-	-138.560
Muhtelif giderler	-159.873	-773.093
Toplam	-4.604.024	-4.959.947

Genel yönetim giderlerinin 190.258 TL'si ilişkili taraflara ait giderlerden oluşmaktadır.

23. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / DİĞER FAALİYET GİDERLERİ

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	31.03.2022	31.03.2021
Hukuk danışmanlığı yansıtma geliri	150.000	-
SGK teşvik gelirleri	31.268	36.838
Konusu kalmayan karşılıklar	2.001	-
Şirket birleşmesinden kaynaklı gelirler	-	615.000
Muhtelif gelirler	1.049	80.017
Toplam	184.318	731.855

Hukuk danışmanlığı yansıtma geliri, ilişkili taraflardan elde edilmiştir.

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022 31.03.2022	1.01.2021 31.03.2021
Kur farkları	-161.583	-
Bağış ve yardımlar	-15.700	-4.500
Vergi, gecikme cezaları	-3.928	-8.193
Muhtelif giderler	-11.401	-6.768
Toplam	-192.612	-19.461

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022 31.03.2022	1.01.2021 31.03.2021
Maddi duran varlık satış zararları	-	-32.541
YAG iyileştirme giderleri	-1.016.578	-
Toplam	-1.016.578	-32.541

25. FİNANSAL GELİRLER VE FİNANSAL GİDERLER

Finansal gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022 31.03.2022	1.01.2021 31.03.2021
Faiz gelirleri	417.245	802.272
Forward kur farkı gelirleri	9.746.000	-
Diğer kur farkı gelirleri	44.139.998	15.723.903
Eurobond gelirleri	2.127.995	2.516.468
Toplam	56.431.238	19.042.643

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

Finansal giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	31.03.2022	31.03.2021
Kredi faiz giderleri	-18.636.184	-7.507.547
Kredi kur farkı giderleri	-71.371.971	-51.625.700
Diğer kur farkı giderleri	-2.331.725	-1.136.328
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	-3.590	-5.347
Toplam	-92.343.470	-60.274.922

26. HİSSE BAŞINA KAZANÇ / KAYIP

	1.01.2022	1.01.2021
	31.03.2022	31.03.2021
Dönem karı/zararı	-26.400.896	-36.724.292
Hisse sayısı	610.166.462	610.166.462
Hisse başına kar/zarar	-0,0433	-0,0602

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.



27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan borç ve alacaklar aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı	31.03.2022	31.12.2021
Şekerbank (mevduat)	8.486.954	75.608.245
Toplam Alacak	8.486.954	75.608.245

İlişkili Taraf Adı	31.03.2022	31.12.2021
Sekar A.Ş.	8.909	8.909
Şeker Sigorta A.Ş.	195.622	-
Şeker Yatırım A.Ş.	9.440	9.440
Toplam Borç	213.971	18.349

Net Alacak / Borç	8.272.983	75.589.896
--------------------------	------------------	-------------------

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir,

İlişkili Taraf Adı (31.03.2022)	Faiz geliri	Kira Geliri	Kira Gideri	Kur Farkı Geliri	Diger Gelirler	Diger Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	239.859	11.098.865	-	5.565.083	-	-220.420	16.683.387
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	30.000	-	-	-	-	30.000
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	88.629	-	-	-	-	88.629
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	807.223	-	-	-	-	807.223
Sekar Filo Kiralama	-	87.869	-169.782	-	-	-	-81.913
Şeker Faktoring A.Ş.	-	387.504	-	-	-	-	387.504
Şeker Sigorta A.Ş.	-	387.504	-	-	-	-208.343	179.361
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	352.058	-	-	-	-	352.058
Şeker Kentsel A.Ş.	-	11.299	-	-	-	-	11.299
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	-	150.000	-	150.000
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	592.020	-	-	-	-	592.020
Toplam	239.859	13.842.971	-169.782	5.565.083	150.000	-428.563	19.199.568
İlişkili Taraf Adı (31.03.2021)	Faiz geliri	Kira Geliri	Kira Gideri	Kur Farkı Geliri	Diger Gelirler	Diger Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	797.305	6.504.039	-	-	-	-	7.301.344
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	74.105	-	-	-	-	74.105
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	674.935	-	-	-	-	674.935
Sekar Filo Kiralama	-	76.708	-113.654	-	-	-	-36.946
Şeker Faktoring A.Ş.	-	432.000	-	-	-	-	432.000
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	108.000	-	-	-	-	108.000
Şeker Kentsel A.Ş.	-	9.900	-173.989	-	-	-	-164.089
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	495.000	-	-	-	-138.560	356.440
Toplam	797.305	8.374.687	-287.643	-	-	-138.560	8.745.789

A

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	31.03.2022	31.03.2021
Üst yönetime sağlanan menfaatler	-286.291	-340.382
Toplam	-286.291	-340.382

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a. Sermaye risk yönetimi

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

b. Finansal risk faktörleri

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



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2022 Tarihinde Sonu 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 oluşturma riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya tadir. Şirket'in bankalardaki mevduatı ağırlıklı olarak Şekerbank T.A.Ş.'de tutulan mevduatlardan oluşmaktadır.

31.03.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla mevcut kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	8.260	-	706.511	105.194.976	151.188.867
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	8.260	-	706.511	105.194.976	151.188.867
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 değeri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31.12.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla mevcut kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	8.991	-	708.237	291.868.896	168.213.940
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	8.991	-	708.237	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 değeri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

✓

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.

31.03.2022		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		612.229.488	675.008.901	13.753.854	164.054.995	497.200.051	-
Finansal Borçlar		612.229.488	675.008.901	13.753.854	164.054.995	497.200.051	-
Beklenen Vadeler							
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler		4.216.779	2.281.352	2.281.352	-	-	-
Ticari Borçlar		345.925	345.925	345.925	-	-	-
Diğer Borçlar		1.935.427	1.935.427	1.935.427	-	-	-
31.12.2021							
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							
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler		1.688.335	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	-	-	-

✓

SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2022 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;

	31.03.2022	31.12.2021	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Üst
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	241.829.614	418.761.487	31.417.322
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	241.829.614	418.761.487	31.417.322
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Toplam varlıklar	241.829.614	418.761.487	31.417.322
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	139.204.393	139.786.172	10.487.371
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	1055.023	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	180.259.416	139.786.172	10.487.371
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	453.025.095	469.448.969	35.220.119
16 a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	452.530.341	469.448.969	35.220.119
18. Toplam yükümlülükler	612.614.737	609.235.141	45.707.491
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-	-	-
19a. Aktif karanteli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karanteli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-371.454.897	-190.473.654	-14.290.168
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarını hedge eden kısmının tutarı	146.371.000	133.290.000	10.000.000
24. Döviz yükümlülüklerini hedge eden kısmının tutarı	140.530.000	96.500.000	10.000.000

A

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.

31.03.2022	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-37.078.512	37.078.512
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-37.078.512	37.078.512
TOPLAM	-37.078.512	37.078.512

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 korunan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-19.047.365	19.047.365
TOPLAM	-19.047.365	19.047.365

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 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Kayıtlı Değeri		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	105.194.976	291.868.896	105.194.976	291.868.896
Finansal yatırımlar	145.347.867	131.423.940	145.347.867	131.423.940
Ticari alacaklar	8.260	8.991	8.260	8.991
Türev araçlar	5.841.000	36.790.000	5.841.000	36.790.000
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	612.229.488	789.485.638	612.229.488	789.485.638
Ticari borçlar	345.925	342.497	345.925	342.497

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).

31.03.2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	145.347.867	-	-	145.347.867
Türev araçlar	-	5.841.000	-	5.841.000
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	-	73.580.000

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bilanço tarihinden sonra herhangi bir husus bulunmamaktadır.



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 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	31.03.2022	31.12.2021
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	250.542.843	423.292.836
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.105.866.275	1.105.999.000
C İştirakler	Md.24/(b)	25.000.000	25.000.000
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		8.800.820	39.468.921
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.390.209.938	1.593.760.757
E Finansal Borçlar	Md.31	612.229.488	789.485.638
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	773.338.309	799.739.205
Diğer Kaynaklar		4.642.141	4.535.914
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.390.209.938	1.593.760.757

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.03.2022	31.12.2021
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)	105.194.976	291.868.896
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	67.965.000	67.965.000
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J Gayrimenkul Krediler	Md.31	464.799	581.000
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarda İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (f)	73.249.663	175.942.800



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	Seri III-48'la Sayılı Tebliğ	31.03.2022	31.12.2021	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsa/Alanın İpotek Bedelini	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	%80	%69	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İşlemler	Md.24/(b)	%20	%28	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İşlemler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%5	%4	≤ %49
5 Akl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	%79	%99	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Hesap Hesabı	Md.24/(b)	%8	%18	≤ %13
9 Tek Bir Şirkete İştirakli Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(b)	%5	%11	≤ %10

31 Aralık 2021 itibarıyla 8 Nolu portföy sınırlamasında belirlenen limit aşılmıştır. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla bu oran %8 olmuştur ve portföy sınırlamasına uyulmuştur.

31 Aralık 2021 itibarıyla 9 Nolu portföy sınırlamasında belirlenen limit aşılmıştır. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla bu oran %5 olmuştur ve portföy sınırlamasına uyulmuştur.

