

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla ve
Aynı Tarihte Sona Eren
Hesap Dönemine Ait
Bireysel Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ile bireysel finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Kilit Denetim Konuları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımlarının detayı için Dipnot 2.8'e ve 9'a bakınız.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 881.836 bin TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %80'ini oluşturmaktadır.</p> <p>Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti için bu konuda uzman bağımsız değerlendirme şirketleri ile çalışmaktadır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve gerçeğe uygun değerinin tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">Gayrimenkul değerlendirme şirketinin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde olduğu ve değerlemeyi yapan uzmanların gayrimenkul değerlendirme lisanslarının bulunduğu kontrol edilmiştir.Değerleme raporlarında yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değerleri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa verileri ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi için çalışmalarımıza uzmanlar dahil edilmiştir.Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin ilgili dipnotta açıklanan tutarlar ile uyumlu olduğu ve dipnot açıklamalarının temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere TFRS açısından yeterli ve uygun olup olmadığı değerlendirilmiştir.

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 18 Mart 2020 tarihinde bu bireysel finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.



Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, bireysel finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Bireysel finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Denetçi

24 Şubat 2021
İstanbul, Türkiye



İçindekiler	Sayfa
Bireysel Finansal Durum Tablosu	1-2
Bireysel Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Bireysel Özkaynak Değişim Tablosu	4
Bireysel Nakit Akış Tablosu	5
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	6
Not 2 Bireysel finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	6 - 24
Not 3 Nakit ve nakit benzerleri	26
Not 4 Finansal yatırımlar	27
Not 5 Finansal borçlanmalar	27
Not 6 Ticari alacak ve borçlar	28
Not 7 Diğer Alacaklar ve borçlar	28
Not 8 Stoklar	28
Not 9 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	29 - 36
Not 10 Maddi duran varlıklar	37
Not 11 Maddi olmayan duran varlıklar	38
Not 12 Kullanım Hakkı Varlıkları	39
Not 13 Çalışanlara Sağlanan Faydalar	40
Not 14 Karşılıklar, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler	40
Not 15 Diğer Dönen Varlıklar	40
Not 16 Özkaynaklar	41
Not 17 Hasılat ve satışların maliyeti	41
Not 18 Genel yönetim giderleri	42
Not 19 Esas faaliyetlerden diğer gelirler	42
Not 20 Esas faaliyetlerden diğer giderler	42
Not 21 Yatırım Faaliyetinden gelirler	43
Not 22 Finansman Giderleri	43
Not 23 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	43
Not 24 İlişkili Taraf Açıklamaları	44-45
Not 25 Pay Başına Kazanç	46
Not 26 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	46-55
Not 27 Raporlama döneminden sonraki olaylar	55
Not 28 Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	53
Not 29 Ek dipnotlar: portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	56

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		198.615	211.806
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	73.360	189.232
Finansal Yatırımlar		109.170	--
Ticari Alacaklar	6	14.992	1.680
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6-24	14.906	1.680
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		86	--
Diğer Alacaklar	7	63	--
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6-24	--	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		63	--
Stoklar	8	--	20.755
Peşin Ödenmiş Giderler		57	--
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	--	94
Diğer Dönen Varlıklar	15	973	45
Duran Varlıklar		905.218	339.250
Finansal Yatırımlar	4	50	50
Ticari Alacaklar	6	--	27.508
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6-24	--	27.508
Diğer Alacaklar	7	144	21
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		144	21
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	881.836	307.462
Maddi Duran Varlıklar	10	22.809	2.351
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	58	37
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	53	1.821
Peşin Ödenmiş Giderler		268	--
TOPLAM VARLIKLAR		1.103.833	551.056

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		98.014	1.488
Kısa Vadeli Borçlanmalar	12	59	859
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	92.699	--
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>		2.349	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>		90.350	--
Ticari Borçlar	6	1.999	224
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		1.760	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		239	224
Diğer Borçlar	6	2.237	365
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		2.237	365
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		890	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		130	40
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	13	130	40
Uzun Vadeli Yükümlülükler		323.538	1.183
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	323.044	1.153
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Finansal Borçlar</i>		323.044	1.153
Uzun Vadeli Karşılıklar		494	30
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	14	125	30
<i>Diğer</i>		369	--
ÖZKAYNAKLAR		682.281	548.385
Ödenmiş Sermaye	16	610.166	610.166
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		4	--
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		4	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		5.235	--
<i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)</i>		5.235	--
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	19	19
Geçmiş Yıllar Zararları		(61.800)	(111.613)
Net Dönem Karı		128.657	49.813
TOPLAM KAYNAKLAR		1.103.833	551.056

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	56.582	217.713
Satışların Maliyeti (-)	17	(31.183)	(182.524)
BRÜT KAR		25.399	35.189
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(19.159)	(10.254)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	125.180	53.088
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(2.425)	(82)
ESAS FAALİYET KARI		128.995	77.941
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		128.995	77.941
Finansman Giderleri (-)	22	(338)	(476)
VERGİ ÖNCESİ KAR		128.657	77.465
Vergi Gideri	23	--	(27.652)
Ertelenmiş Vergi Gideri	23	--	(27.652)
DÖNEM KARI		128.657	49.813
Pay Başına Kazanç (Tam TL)		0,21	0,08
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		4	--
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları</i>		4	--
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		5.235	--
<i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)</i>		5.235	--
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR		5.239	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		133.896	49.813

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

Dipnot Referansları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		Geçmiş Yıllar Karları/zararları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler			
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	603.466	--	--	19	(134.187)	22.574	491.872
Transferler	--	--	--	--	22.574	(22.574)	--
Sermaye Artırımı (*)	6.700	--	--	--	--	--	6.700
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	--	--	49.813	49.813
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>	--	--	--	--	--	49.813	49.813
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>	--	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	610.166	--	--	19	(111.613)	49.813	548.385
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	610.166	--	--	19	(111.613)	49.813	548.385
Transferler	--	--	--	--	49.813	(49.813)	--
Toplam Kapsamlı Gelir	--	4	5.235	--	--	128.657	133.896
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>	--	--	--	--	--	128.657	128.657
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>	--	4	5.235	--	--	--	5.239
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	610.166	4	5.235	19	(61.800)	128.657	682.281

(*) Şirket, 5 Kasım 2019 tarihinde 6.700 TL tutarında nakdi sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2019
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları			
Dönem karı		128.657	49.813
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10-11-12	4.066	1.558
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç	19	(68.672)	
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	(11.474)	(50.427)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	13	129	65
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		(23.637)	--
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	23	--	27.652
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	22	7	475
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler		(5.366)	(701)
		23.709	28.435
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler	6	14.195	842
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler	8	20.755	152.494
Diğer alacak ve dönen varlıklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(510)	36
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		--	--
Ticari borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler	6	1.774	(101)
Diğer borçlar ve gider tahakkuklarındaki artış	7	594	119
İşletme faaliyetlerinde elde edilen nakit		60.518	181.825
Vergi ödemeleri		--	(73)
Faaliyetlerden elde edilen nakit		60.518	181.752
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(22.709)	(109)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		37.072	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(524.509)	(1.019)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(80)	(35)
Alınan faiz		--	478
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(101.859)	--
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları	19	--	(50)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(612.085)	(735)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		413.731	--
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri		--	6.700
Ödenen faiz		--	(475)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(127)	(748)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit		413.603	5.477
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		22.179	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(137.964)	186.494
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	188.982	2.488
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	73.197	188.982

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

18 Nisan 2017 tarihinde kurulan Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 25 Nisan 2017 tarihli, 9313 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere İstanbul'da tescil edilmiştir.

Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm başvurusu 12 Aralık 2019 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından onaylanmış olup 6 Ocak 2020 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket'in ticari ünvanı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiş ve 10 Ocak 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, SPK tarafından 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 halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in ana faaliyet konusu; menkul ve gayrimenkul alım-satım, kiralama, kiraya verme, elde tutma, gayrimenkul projeleri geliştirme, bina, demirbaş, araç ve tesislerin kiralanması, satılması ve buna benzer işlerdir.

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 TL karşılığında Metis Yatırım Holding A.Ş.'den satın alarak 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. Promesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K:11 Kağıthane/İstanbul'da bulunmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2019: 9 kişi).

Şirket'in ana ortağı ve esas kontrolü elinde bulunduran taraf Şekerbank T.A.Ş.'dir.

2. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İlişikteki finansal tablolar Şirket'in bireysel finansal tabloları olup Şirket, konsolide finansal tablolarını da eşzamanlı düzenleyerek 24 Şubat 2021 tarihinde yayımlamıştır.

Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in bireysel finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından 24 Şubat 2021 tarihinde onaylanmıştır. Bu bireysel finansal tabloları, Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in bireysel finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Bu bireysel finansal tablolar, Şirket'in geçerli para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden sunulmuştur.

2.1.1 Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklara İlişkin Açıklamalar

Şirket bağlı ortaklığını, "TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar" Standardı uyarınca bireysel finansal tablolarında maliyet değeriyle muhasebelemektedir.

Bağlı Ortaklık

Şirket'in bağlı ortaklığı Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. 10 Haziran 2019 tarihinde kurulmuş olup, esas faaliyet alanı gayrimenkul danışmanlığıdır. Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla sermayesine iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. ("Şeker Kentsel") (*)	Gayrimenkul Danışmanlığı	% 100	% 100

(*) Şeker Kentsel'in kuruluşu İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilerek 17 Haziran 2019 tarihli 9849 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

2.2 Netleştirme

Finansal varlık ve borçların netleştirilmesi, sadece hukuken mümkün olması ve işletmenin bu yönde bir niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda mümkündür.

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde "Yatırım faaliyetlerinden gelirler" içerisinde gösterilen 701 TL tutarındaki "Faiz gelirleri" karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Hasılat" hesabı içerisine sınıflanmıştır.

2.4 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem bireysel finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.5 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem bireysel finansal tabloları yeniden düzenlenir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler şu şekildedir:

Güncellenen Kavramsal Çerçeve (2018 sürümü)

TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

TFRS 3'deki değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler - Önemli Tanımı

TMS 1 ve TMS 8'deki değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in bireysel finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'de Yapılan Değişiklikler)

Bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in bireysel finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, KGK tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir.

Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Şirket, TFRS 17'nin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklememektedir.

TFRS 4'deki değişiklikler - TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır: i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

bağlı olan Şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu Şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut gereksinimleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

Şirket, TFRS 4 Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklememektedir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1’e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, “Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması”na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde “TMS 1’de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması” başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1’de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Şirket, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16 Kiralamalar’a İlişkin Değişiklikler

UMSK tarafından Mayıs 2020 tarihinde “COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-UFRS 16 Kiralamalar’a ilişkin değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklikte birlikte TFRS 16’ya Covid 19’dan kaynaklanan kira imtiyazlarının kiralamada yapılan bir değişiklik olarak dikkate alınmamasına yönelik kiracılar için Covid-19 konusunda muafiyet eklenmiştir.

Öngörülen kolaylaştırıcı muafiyet, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiraya verenler için herhangi bir kolaylaştırıcı hükme yer verilmemiştir. Kiraya verenler kira imtiyazlarının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeye devam etmeli ve buna göre muhasebeleştirme yapmalıdırlar.

Kiracılar için COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar - TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler'in yürürlük tarihi, 1 Haziran 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından, Ağustos 2020'de, 2019'da yayımlananları tamamlayan ve gösterge faiz oranı reformunun işletmelerin finansal tabloları üzerindeki etkilerine odaklanan değişiklikler, örneğin, bir finansal varlığa ilişkin faizi hesaplamak için kullanılan bir faiz oranı ölçütü: alternatif bir kıyaslama oranı ile değiştirilmesi, KGK tarafından da 18 Aralık 2020 tarihinde yayımlanmıştır;

2. Aşama değişiklikleri, Gösterge Faiz Oranı Reformu - 2. Aşama, sözleşmeye bağlı nakit akışlarındaki değişikliklerin etkileri veya bir faiz oranı ölçütünün değiştirilmesinden kaynaklanan riskten korunma ilişkileri dahil olmak üzere, bir faiz oranı karşılaştırması reformu sırasında finansal raporlamayı etkileyebilecek konuları ele almaktadır. alternatif bir kıyaslama oranı ile (değiştirme sorunları). UMSK, 2019 yılında projenin 1. Aşamasında ilk değişikliklerini yayımlamış ve ardından KGK tarafından da bu değişiklikler yayımlanmıştır.

2. Aşama değişikliklerinin amacı, şirketlere aşağıdaki konularda yardımcı olmaktır:

- gösterge faiz oranı reformu nedeniyle sözleşmeye bağlı nakit akışlarında veya riskten korunma ilişkilerinde değişiklik yapıldığında TFRS Standartlarının uygulanması; ve
- finansal tablo kullanıcılarına faydalı bilgiler sağlamak.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler)(devamı)

Projesinin 2. Aşamasında UMSK, UFRS 9 Finansal Araçlar, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve UFRS 16 Kiralamalar'daki hükümleri aşağıdakilerle ilgili olarak değiştirmiş ve KGK tarafından da bu değişiklikler yayımlanmıştır.

- finansal varlıkların, finansal yükümlülüklerin ve kira yükümlülüklerinin sözleşmeye bağlı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler;
- riskten korunma muhasebesi; ve
- açıklamalar.

2. Aşama değişiklikleri, yalnızca gösterge faiz oranı reformunun finansal araçlar ve riskten korunma ilişkilerinde gerektirdiği değişiklikler için geçerlidir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulanacak olmakla birlikte, erken uygulamasına da izin verilmektedir.

TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlanmıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TFRS 3 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmeye birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar— Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 *Maddi Duran Varlıklar* standardında değişiklik yapan “Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme” değişikliğini yayımlanmıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, elde edilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zarar'da muhasebeleştirecektir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır - özellikle, yapılan değişiklikle birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtmaktadır.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmeye birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37’de yapılan değişiklik)

UMSK, Mayıs 2020’de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır. UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37’ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir. Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi

UFRS’deki iyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan “TFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS’lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS ‘leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1’in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS’leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1.D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS Standartlarına geçiş tarihine göre ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişikliklikle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS’lere geçişi kolaylaştıracaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Bu değişiklik, finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için % 10 testinin gerçekleştirilmesi amacıyla - alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sınıfları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmuştur.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Şirket, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa bireysel 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 bireysel 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 muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce bireysel finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar(devamı)

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar(devamı)

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

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

Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa bireysel 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, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

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.

Stoklar

Kısmi bölünmede Şirket'e aynı sermaye olarak koyulan gayrimenkul stokları, bölünmenin gerçekleştiği 31 Aralık 2017 tarihinde ilk olarak gerçeğe uygun değerleriye 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.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

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

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen 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 üzerinden ölçülen yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Maddi Duran Varlıklar

Binalar hariç maddi duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş amortismanların ve eğer varsa, değer düşüklüğünün sonrasında kalan tutarlar üzerinden finansal tablolarda gösterilmektedir. Şirket, binalarını değerini TMS 16 “Maddi Duran Varlıkların Muhasebeleştirilmesi Standardı” çerçevesinde yeniden değerlendirme modeline göre ölçmektedir. Bu amaçla binaların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmiştir. Yeniden değerlendirme çalışması sonucu binaların defter değerinde oluşan değer artışı özkaynak hesap grubunda “Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler” hesabına yansıtılmaktadır.

Arazi dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen yararlı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen yararlı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Varlıkların amortisman oranlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	<u>Tahmini Yararlı Ömrü</u>
Binalar	50 - Yıl
Taşıtlar	5 - Yıl
Döşeme ve demirbaşlar	5 - Yıl

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket’e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir. Bir maddi duran varlığın kayıtlı değeri, varlığın tahmini geri kazanılabilir değerinden daha yüksek ise, kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kâr veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa paylarının ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar haklardan oluşmaktadır ve 5 yıl olarak belirlenen beklenen yararlı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar ve Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve maddi olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket'in her işletmesinin kendi bireysel finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Şirket'in bireysel finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama dönemi sonundaki kurlardan kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. 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 çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Bilgileri

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Amerikan Doları	7.3405	5.9402
Avro	9,0079	6.6506

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Cari vergi

Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin, 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 fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

Ertelenmiş vergi

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşüm kapsamında elde edilen vergi muafiyeti uyarınca, Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda önceki dönemden taşınan net ertelenmiş vergi varlıkarı tutarını iptal etmiştir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve bireysel finansal tablolara yansıtılmıştır. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren karşılaştırmalı dönemde, aktüeryal farkların önemli olmaması nedeni ile kar veya zararda tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkul satışı

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

Faiz gelirleri

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

Kiralamalar

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

Kiracı olarak

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralamalar (devamı)

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

Şirket, kullanımında olan araçları kiralamaktadır. 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. Kira sözleşmeleri herhangi bir sözleşmeye tabi değildir, ancak kiralanılan varlıklar borçlanma amacıyla garanti olarak kullanılamaz.

1 Ocak 2019 tarihinden itibaren kiralamalar, kullanım hakkı olan bir varlık ve kiralanılan 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 amortismanına tabi tutulur.

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralamalar (devamı)

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

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

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

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

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralamalar (devamı)

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

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

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, bireysel finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda bireysel finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit Akış Tablosu

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

Pay başına kazanç

Bireysel kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, Şirket'e ait net dönem karının toplam adi hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunur. Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Dolayısıyla, hisse sayısı artışı geriye dönük uygulanarak hisse sayılarının ağırlık ortalaması alınarak hesaplamaya dahil edilir.

Ödenmiş sermaye ve temettüleri

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak bireysel finansal tablolara yansıtılır.

İlişkili Taraflar

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

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,
 - (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İlişkili Taraflar (devamı)

(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.

(vii)(a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

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

2.8 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve binaların gerçeğe uygun değerleri

Şirket, Şekerbank T.A.Ş.'ten kısmı bölünme sırasında aldığı yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve Promesa ile birleşme yoluyla aldığı yatırım amaçlı gayrimenkulleri ilk muhasebeleştirme yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebelemiştir. Bireysel finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımlar pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı gibi değerlendirme yöntemlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümü hazırlanan rapor tarihleri itibarıyla için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedirler.

2.9 Varlık ve yükümlülük edinimi muhasebeleştirilmesi

Şirket Yönetim Kurulu'nun 3 Kasım 2020 tarih ve 2020/34 sayılı kararı ile hali hazırda Şekerbank T.A.Ş. tarafından Genel Müdürlük binası olarak kullanılan Şeker Kule'nin yaklaşık 40.000 metrekaresini elinde bulunduran Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin %100 hissesini 150.970 TL karşılığında Metis Yatırım Holding A.Ş.'den satın almıştır. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 30 Aralık 2020 tarih 10235 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde de satın alınan şirket ile birleşme işlemi onaylanarak yayınlanmıştır.

Şirket, TFRS 3 göre bu birleşme işleminin şirket birleşmesi olup olmadığını analiz etmiştir. TFRS 3'e göre bir işletme, bir işlemin veya başka bir olayın işletme birleşmesi olup olmadığını bu TFRS'de yer alan, edinilen varlıkların ve üstlenilen borçların bir işletme oluşturmasını gerektiren tanımları uygulayarak belirler. Eğer edinilen varlıklar bir işletme değil ise, raporlama yapan işletme bu işlemi veya başka bir olayı varlık edinimi olarak muhasebeleştirir. İşletme, edinen işletme olarak, edindiği varlıkları ve üstlendiği borçları ayrı ayrı tanımlar ve muhasebeleştirir. Varlık grubunun maliyeti, satın alma tarihinde gerçeğe uygun değerlerine bağlı olarak grup içerisindeki tanımlanabilir varlıklara ve borçlara dağıtılır.

Bu kapsamda Promesa'nın satın alımı işlemi varlık edinimi olarak muhasebeleştirilmiştir. Ortaya çıkan kazanç TFRS 13'ün "başka bir TFRS'nin bir varlığın veya borcun ilk muhasebeleştirme sırasında gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmesini zorunlu tuttuğu ya da buna izin verdiği ve işlem fiyatının gerçeğe uygun değerden farklı olduğu durumlarda, işletme ilgili TFRS'de aksine bir hüküm bulunmadıkça ortaya çıkan kazanç veya kaybı kar veya zarara yansıtır" hükmü uyarınca pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç olarak kar veya zarar tablosuna kaydedilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.9 Varlık ve yükümlülük edinimi muhasebeleştirilmesi (devamı)

Promesa İnşaat'ın birleşme tarihindeki varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerine göre hazırlanmış net varlık tablosu aşağıdaki gibidir:

VARLIKLAR	31 Aralık 2020
Dönen Varlıklar	
Nakit ve Nakit Benzerleri	52.652
Ticari Alacaklar	2.039
Diğer Alacaklar	76
Peşin Ödenmiş Giderler	263
Toplam Dönen Varlıklar	55.030
Duran Varlıklar	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	561.095
Maddi Duran Varlıklar	22.400
Peşin Ödenmiş Giderler	269
Diğer Duran Varlıklar	142
Toplam Duran Varlıklar	583.906
TOPLAM VARLIKLAR	638.936
KAYNAKLAR	
Kısa Vadeli Yükümlülükler	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	92.699
Ticari Borçlar	2.061
Diğer Borçlar	1.033
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	33
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	95.826
Uzun Vadeli Yükümlülükler	
Uzun Vadeli Borçlanmalar	323.043
Uzun Vadeli Karşılıklar	425
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	323.468
Net Varlıklar	219.642
İşlem fiyatı (Satın alma bedeli)	150.970
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç (Dipnot 19)	68.672

2.10 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	3	--
Bankalar	73.351	189.232
- Vadesiz mevduatlar	45.974	47
- Vadeli mevduatlar	27.377	189.185
Diğer	6	--
Toplam nakit ve nakit benzerleri	73.360	189.232
Faiz tahakkukları	(163)	(250)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	73.197	188.982

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların, vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Vade	Faiz oranı	31 Aralık 2020
TL	1 Ocak - 3 Eylül 2021	% 3,25 - %17	18.705
ABD Doları (TL Karşılığı)	1 Ocak 2021	% 0,2 - %5	8.672
			27.377

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların, vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Vade	Faiz oranı	31 Aralık 2019
TL	13 Ocak 2020	% 10,50	8.229
ABD Doları (TL Karşılığı)	13 Ocak 2020	% 1,09	180.956
			189.185

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla dönen varlıklar içindeki finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devlet Tahvili (Eurobond)	109.170	--
	109.170	--

İlgili finansal yatırımların vadeleri 10.08.2024-05.02.2025 tarihleri arasındadır ve yıllık kupon faiz aralığı %6,35-%7,38'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla duran varlıklar içindeki finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik Oranı (%)	31 Aralık 2020	Sahiplik Oranı (%)	31 Aralık 2019
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. (*)	100%	50	100%	50
	100%	50	100%	50

(*) İlgili Bağlı Ortaklık 17 Haziran 2019 tarihinde kurulmuştur.

Şirket'in finansal varlıklarına ilişkin kur, faiz oranı riskleri ve duyarlılık analizleri Dipnot 26'da açıklanmıştır.

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir: (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri	92.699	--
	92.699	--
Uzun Vadeli Finansal Borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri	323.044	1.153
	323.044	1.153

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in banka kredilerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir: (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2020					
	Para Birimi	Faiz Oranı	Vade	Orijinal YP Değeri	Defter Değeri
Banka kredisi	USD	Libor+4,85%	06.02.2026	31.157	228.710
Banka kredisi	USD	Libor+4,85%	19.02.2026	9.344	68.593
Banka kredisi	USD	Libor+4,95%	09.06.2026	8.277	60.754
Banka kredisi	USD	Libor+5,85%	19.02.2026	7.538	55.336
Banka kredisi (*)	USD	--	--	74	542
Banka kredisi (*)	USD	--	--	247	1.808
Toplam				56.637	415.743

(*) Rotatif kredilerden oluşmaktadır.

Alınan krediler karşılığında yatırım amaçlı gayrimenkullerde üzerinde 150.000.000 ABD Doları ipotek teminat olarak verilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacak detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	14.906	1.680
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	86	
	14.992	1.680

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	--	27.508
	--	27.508

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar	1.760	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	239	224
	1.999	224

Ticari alacak ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 25. Not'ta verilmiştir.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer alacak ve borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Muhtelif alacaklar	63	--
	63	--

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen Depozitolar	144	21
	144	21

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek Vergi ve Fonlar	1.056	209
Alınan avanslar	767	--
Personele Borçlar	14	3
Hesaplanan KDV	--	43
Alınan depozito ve teminatlar	284	53
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	98	49
Diğer çeşitli borçlar	18	8
Toplam	2.237	365

8. STOKLAR

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Kazakistan'da toplam 5 adet villa, 2 adet dubleks mesken bulunmaktadır. 2020 yılında bu gayrimenkuller satılmıştır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	881.836	307.462
	881.836	307.462

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

1 Ocak 2019 bakiyesi	286.045
İlaveler	1.019
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	50.427
Çıkışlar	(30.029)

31 Aralık 2019 bakiyesi	307.462
--------------------------------	----------------

1 Ocak 2020 bakiyesi	307.462
İlaveler	593.181
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	11.474
Çıkışlar	(30.281)

31 Aralık bakiyesi	881.836
---------------------------	----------------

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 1.197 TL güvenlik gideri, 217 TL bakım onarım, 44 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (31 Aralık 2019: Güvenlik gideri 675 TL, sigorta gideri 106 TL, bakım onarım gideri 329 TL).

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Şube ve Şube Binaları				
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	8 Ocak 2021	3.360	31 Aralık 2019	3.329
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	8 Ocak 2021	2.226	31 Aralık 2019	2.152
Amasya Şubesi	8 Ocak 2021	4.975	--	--
Beşiktaş Şubesi	8 Ocak 2021	5.980	31 Aralık 2019	5.512
Boğazlıyan Şube Binası	8 Ocak 2021	2.800	31 Aralık 2019	2.710
Çemberlitaş Şube Binası	--	--	31 Aralık 2019	16.560
Elbistan Şubesi	8 Ocak 2021	3.048	31 Aralık 2019	2.991
Gazipaşa Şubesi	8 Ocak 2021	6.383	31 Aralık 2019	5.922
Göztepe Şubesi	8 Ocak 2021	12.900	31 Aralık 2019	11.700
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	8 Ocak 2021	34.156	31 Aralık 2019	33.510
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	8 Ocak 2021	16.597	31 Aralık 2019	24.957
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	8 Ocak 2021	32.243	31 Aralık 2019	32.000
Karacabey Şubesi	8 Ocak 2021	1.001	31 Aralık 2019	888
Lara Şubesi	8 Ocak 2021	2.280	--	--
Mecidiyeköy Şubesi	8 Ocak 2021	21.569	31 Aralık 2019	19.616
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	8 Ocak 2021	4.579	31 Aralık 2019	4.449
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	8 Ocak 2021	2.693	31 Aralık 2019	2.663
Ordu Şubesi	8 Ocak 2021	4.872	31 Aralık 2019	4.480
Ostim Şubesi	8 Ocak 2021	3.140	31 Aralık 2019	3.064
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	8 Ocak 2021	5.860	31 Aralık 2019	5.739
Söke Şubesi	8 Ocak 2021	2.480	31 Aralık 2019	2.320
Sultanhamam Şubesi	8 Ocak 2021	19.631	--	--
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	8 Ocak 2021	3.323	31 Aralık 2019	3.323
Uzunköprü Şube Binası	8 Ocak 2021	2.308	31 Aralık 2019	1.939
Dükkan				
Çekmeköy Dükkan	8 Ocak 2021	720	31 Aralık 2019	720
Muğla Bodrum Dükkan	8 Ocak 2021	736	31 Aralık 2019	804
Büyükçekmece Dükkan	8 Ocak 2021	1.140	31 Aralık 2019	1.085
Bina				
Ankara Kalecik	8 Ocak 2021	1.575	31 Aralık 2019	1.441
Adana İmamoglu	--	--	31 Aralık 2019	4.365
Mersin OSB	8 Ocak 2021	13.836	31 Aralık 2019	15.150
Karaman	8 Ocak 2021	2.662	31 Aralık 2019	2.665
Genel Müdürlük Binası				
Ankara Bölge Müdürlük Binası	8 Ocak 2021	3.602	31 Aralık 2019	3.588
Ofis				
Metrocity Binası	8 Ocak 2021	59.680	31 Aralık 2019	59.680
Şeker Kule	27 Ocak 2021	558.000	--	--
Arsa				
Kazakistan Almati	8 Ocak 2021	33.186	31 Aralık 2019	28.140
Ankara Gölbaşı	8 Ocak 2021	5.200	--	--
Sarıyer Arsası	27 Ocak 2021	3.095	--	--
Toplam		881.836		307.462

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
Şube ve Şube Binaları				
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Amasya Şubesi	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	--	--
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Beşiktaş Şubesi	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Boğazlıyan Şube Binası	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Çemberlitaş Şube Binası			Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Gelir yaklaşımı
Elbistan Şubesi	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Gelir yaklaşımı
Gazipaşa Şubesi	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Göztepe Şubesi	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Gelir yaklaşımı
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Gelir yaklaşımı,Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Gelir yaklaşımı
Karacabey Şubesi	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Lara Şubesi	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	--	--
Mecidiyeköy Şubesi	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Ordu Şubesi	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Ostim Şubesi	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Gelir yaklaşımı
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Söke Şubesi	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Gelir yaklaşımı
Sultanhamam Şubesi	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	--	--
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Gelir yaklaşımı
Uzunköprü Şube Binası	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Dükkan				
Çekmeköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Büyükçekmece Dükkan	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Bina				
Ankara Kalecik	Pazar Yaklaşımı,Maliyet Yaklaşımı	Maliyet Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,maliyet yaklaşımı	Maliyet yaklaşımı
Adana İmamoğlu			Pazar yaklaşımı,maliyet yaklaşımı	Maliyet yaklaşımı
Mersin OSB	Pazar Yaklaşımı,Maliyet Yaklaşımı	Maliyet Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,maliyet yaklaşımı	Maliyet yaklaşımı
Karaman	Gelir Yaklaşımı,Maliyet Yaklaşımı	Maliyet Yaklaşımı	Gelir yaklaşımı,maliyet yaklaşımı	Maliyet yaklaşımı
Genel Müdürlük Binası				
Ankara Bölge Müdürlük Binası	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Ofis				
Metrocity Binası	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı,gelir yaklaşımı	Gelir yaklaşımı
Şeker Kule	Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı		
Arsa				
Kazakistan Almatı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Ankara Gölbaşı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	--	--
Sarıyer Arsası	Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	--	--

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2020	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Şube ve Şube Binaları				
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	3.360	--	3.360	--
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.226	--	2.226	--
Amasya Şubesi	4.975	--	4.975	--
Beşiktaş Şubesi	5.980	--	5.980	--
Boğazlıyan Şube Binası	2.800	--	2.800	--
Elbistan Şubesi	3.048	--	3.048	--
Gazipaşa Şubesi	6.383	--	6.383	--
Göztepe Şubesi	12.900	--	--	12.900
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	34.156	--	34.156	--
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	16.597	--	16.597	--
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	32.243	--	32.243	--
Karacabey Şubesi	1.001	--	1.001	--
Lara Şubesi	2.280	--	--	2.280
Mecidiyeköy Şubesi	21.569	--	21.569	--
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	4.579	--	4.579	--
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	2.693	--	2.693	--
Ordu Şubesi	4.872	--	--	4.872
Ostim Şubesi	3.140	--	3.140	--
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	5.860	--	5.860	--
Söke Şubesi	2.480	--	--	2.480
Sultanhamam Şubesi	19.631	--	19.631	--
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	3.323	--	--	3.323
Uzunköprü Şube Binası	2.308	--	--	2.308
Dükkan				
Çekmeköy Dükkan	720	--	--	720
Muğla Bodrum Dükkan	736	--	736	--
Büyükçekmece Dükkan	1.140	--	1.140	--
Bina				
Ankara Kalecik Fabrika	1.575	--	--	1.575
Mersin OSB Fabrika	13.836	--	--	13.836
Karaman Fabrika	2.662	--	--	2.662
Genel Müdürlük Binası				
Ankara Bölge Müdürlük Binası	3.602	--	3.602	--
Ofis				
Metrocity Binası	59.680	--	--	59.680
Şeker Kule	558.000	--	--	558.000
Arsa				
Almatı Arsa	33.186	--	33.186	--
Ankara Gölbaşı Arsası	5.200	--	5.200	--
Sarıyer Arsası	3.095	--	--	3.095
	881.836	--	214.105	667.731

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2019	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Şube ve Şube Binaları				
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	3.329	--	3.329	--
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.152	--	2.152	--
Beşiktaş Şubesi	5.512	--	5.512	--
Boğazlıyan Şube Binası	2.710	--	2.710	--
Çemberlitaş Şube Binası	16.560	--	--	16.560
Elbistan Şubesi	2.991	--	--	2.991
Gazipaşa Şubesi	5.922	--	5.922	--
Göztepe Şubesi	11.700	--	--	11.700
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	33.510	--	33.510	--
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	24.957	--	24.957	--
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	32.000	--	--	32.000
Karacabey Şubesi	888	--	888	--
Mecidiyeköy Şubesi	19.616	--	19.616	--
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	4.449	--	4.449	--
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	2.663	--	2.663	--
Ordu Şubesi	4.480	--	4.480	--
Ostim Şubesi	3.064	--	--	3.064
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	5.739	--	5.739	--
Söke Şubesi	2.320	--	--	2.320
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	3.323	--	--	3.323
Üzünköprü Şube Binası	1.939	--	1.939	--
Dükkan				
Çekmeköy Dükkan	720	--	720	--
Muğla Bodrum Dükkan	804	--	804	--
Büyükçekmece Dükkan	1.085	--	1.085	--
Bina				
Ankara Kalecik	1.441	--	--	1.441
Adana İmamoğlu	4.365	--	--	4.365
Mersin OSB	15.150	--	--	15.150
Karaman	2.665	--	--	2.665
Genel Müdürlük Binası				
Ankara Bölge Müdürlük Binası	3.588	--	3.588	--
Ofis				
Metrocity Binası	59.680	--	--	59.680
Arsa				
Kazakistan Almati	28.140	--	28.140	--
	307.462	--	152.203	155.259

Gerçeğe uygun değer 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 değerler, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflandırılmıştır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gözlenebilir veriye dayanmayan bilgileri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020			
Önemli Gözlenebilir Veriye Dayanmayan Girdiler			
Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Göztepe Şubesi	Gelir Yaklaşımı	43.000	4,0
Lara Şubesi	Gelir Yaklaşımı	11.400	6,0
Ordu Şubesi	Gelir Yaklaşımı	20.300	5,0
Söke Şubesi	Gelir Yaklaşımı	12.400	6,0
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Gelir Yaklaşımı	18.000	6,5
Uzunköprü Şube Binası	Gelir Yaklaşımı	12.500	6,5
Çekmeköy Dükkan	Gelir Yaklaşımı	3.900	6,5
Metrocity Binası	Gelir Yaklaşımı	298.000	6,0
Şeker Kule	Gelir Yaklaşımı	2.902.000	6,0

31 Aralık 2020			
Önemli Gözlenebilir Veriye Dayanmayan Girdiler			
Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Ankara Kalecik	Maliyet yaklaşımı	746	35%
Karaman Bina	Maliyet yaklaşımı	820	35%
Mersin OSB	Maliyet yaklaşımı	1000	25%

31 Aralık 2019			
Önemli Gözlenebilir Veriye Dayanmayan Girdiler			
Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Çemberlitaş Şube Binası	Gelir yaklaşımı	69.000	5
Elbistan Şubesi	Gelir yaklaşımı	16.200	6,5
Göztepe Şubesi	Gelir yaklaşımı	39.000	4
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	Gelir yaklaşımı	133.200	5
Ostim Şubesi	Gelir yaklaşımı	12.000	4,7
Söke Şubesi	Gelir yaklaşımı	11.600	6
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Gelir yaklaşımı	18.000	6,5
Metrocity Binası	Gelir yaklaşımı	298.000	6

31 Aralık 2019			
Önemli Gözlenebilir Veriye Dayanmayan Girdiler			
Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Ankara Kalecik	Maliyet yaklaşımı	590	%25
Adana İmamoglu	Maliyet yaklaşımı	980	%20
Karaman Bina	Maliyet yaklaşımı	710	%25
Mersin OSB	Maliyet yaklaşımı	1.000	%25

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

	1-Ocak 31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	155.259	142.845
Toplam kayıp/kazanç - kar/zarara yansıtılan	177	18.156
Alımlar	563.375	--
Çıkışlar	(20.925)	(6.435)
3. seviye transferler (*)	7.900	693
2. seviye transferler (*)	(38.055)	
Kapanış bakiyesi	667.731	155.259

(*) 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 2. ve 3. Seviye transferleri, gayrimenkul değerlendirme firmasının değer takdirinde bulunurken seçmiş olduğu değerlendirme yöntemine göre gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. (2019: 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.

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

Emsal metrekare değeri	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Şubeler	1.377-83.355	1.217-57.695
Genel Müdürlük Binası	2.539-3.853	2.532-3.831
Dükkan	3.843-10.519	3.660-11.486
Bina (*)	77-290	59-349
Arsa	281-553	468

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılan Şeker Kule üzerinde kredi karşılığında verilmiş 150.000.000 USD ipotek bulunmaktadır.

Şirket, kiraya veren sıfatıyla ağırlıklı olarak Şekerbank faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 Yıllan Kısa Kira Alacak Anlaşmaları	10.047	7.859
1 - 5 Yıl Arası Kira Alacak Anlaşmaları	31.871	27.041
5 Yıl Ve Üzeri Kira Alacak Anlaşmaları	14.605	20.509
Toplam	56.524	55.409

(*) Dipnot: 1-5 yıl arası ile 5 yıl ve üzeri kira alacak anlaşmalarındaki değerlerde kira artış oranları dikkate alınmamıştır. Bu kira değerleri hesaplanırken ilgili yılın kira değerleri diğer yıllara direkt olarak taşınmıştır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>Binalar</u>	<u>Taşıtlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel Maliyetler</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet Değeri</u>					
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	--	388	115	2.500	3.003
Alımlar	22.400	35	274	--	22.709
Kapanış bakiyesi	22.400	423	389	2.500	25.712
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>					
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	--	88	22	542	652
Dönem gideri	--	113	180	1.958	2.251
Kapanış bakiyesi	--	201	202	2.500	2.903
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	22.400	222	187	--	22.809

1 Ocak - 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>Binalar</u>	<u>Taşıtlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel Maliyetler</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet Değeri</u>					
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	--	388	5	2.500	2.893
Alımlar	--	--	110	--	110
Kapanış bakiyesi	--	388	115	2.500	3.003
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>					
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	--	10	0	42	52
Dönem gideri	--	78	22	500	600
Kapanış bakiyesi	--	88	22	542	652
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	--	300	93	1.958	2.351

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Haklar
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	59
Alımlar	80
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	139
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	22
Dönem gideri	59
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	81
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	58

1 Ocak - 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Haklar
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	24
Alımlar	35
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	59
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	2
Dönem gideri	20
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	22
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	37

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kiralama yolu ile elde edilen kullanım hakkı varlıklarının net defter değeri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ofis kullanım hakkı	--	1.685
Araç kullanım hakkı	53	136
	53	1.821

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli borçlanmalar	59	859
Uzun vadeli borçlanmalar	--	1.153
	59	2.012

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	125	30
İzin karşılığı	130	40
	255	70

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, ekli bireysel finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla izin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem başı	40	--
Dönem içinde ayrılan	90	40
Dönem sonu	130	40

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, ekli bireysel finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %8,00 enflasyon ve %12,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,70 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. (31 Aralık 2019: %3,81)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak bakiyesi	30	5
Faiz maliyeti	5	--
Hizmet maliyeti	39	25
Aktüeryal kazanç/zararlar	(4)	--
Diğer	55	--
31 Aralık bakiyesi	125	30

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Dava Karşılıkları:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	-	-
Dönem içinde ayrılan karşılık (*)	369	-
Dönem içinde iptal edilen/gerçekleşen karşılık	-	-
Kapanış bakiyesi	369	-

(*) Promesa satın alımı işleminden kaynaklanmaktadır.

Alınan ve verilen teminatlar:

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in kullanılan krediler için 150.000 ABD Doları tutarında ipotek vermiştir (31 Aralık 2019: 150.000 ABD Doları).

15. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek Aylara Ait Giderler	911	-
İş Avansları	41	44
Personel Avansları	21	1
	973	45

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

16. ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Pay Oranı (%)	Pay Oranı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Oranı (TL)
Şekerbank T.A.Ş.	100	610.166	100	610.166
Toplam	100	610.166	100	610.166
Sermaye		610.166		610.166

(*) Şirket, 5 Kasım 2019 tarihinde 6.700 TL nakdi sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

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 ıncı 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.

b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal ve statü yedeklerden oluşmakta olup 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 19 TL'dir (31 Aralık 2019: 19 TL).

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 31 Aralık 2020 itibarıyla satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
Gayrimenkul satış gelirleri	37.072	208.632
Kira gelirleri	10.878	8.380
Toplam gayrimenkul gelirleri	47.950	217.012
Banka mevduatı faiz gelirleri	5.366	701
Menkul kıymet satış karı	3.266	--
Toplam borçlanma araçları gelirleri	8.632	701
Toplam hasılat	56.582	217.713

Şirket'in kira gelirlerinin %92'sini ilişkili kuruluşlardan elde etmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2020 satışlarının maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
Satılan gayrimenkul maliyeti	31.183	182.524
Toplam	31.183	182.524

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak-31 Aralık 2020</u>	<u>1 Ocak-31 Aralık 2019</u>
Personel giderleri	4.373	3.348
Amortisman giderleri	4.066	1.558
Danışmanlık giderleri	3.346	1.480
Güvenlik giderleri	1.197	864
Harç ve vergi giderleri	1.179	754
Aidat giderleri	569	504
Temsil ağırlama giderleri	534	155
Ofis giderleri	292	122
Bakım ve onarım giderleri	270	349
Seyahat giderleri	234	254
Sigorta giderleri	143	230
Diğer giderler	2.956	636
	<u>19.159</u>	<u>10.254</u>

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	<u>1 Ocak-31 Aralık 2020</u>	<u>1 Ocak-31 Aralık 2019</u>
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç	68.672	--
Kambiyo karları	44.902	--
Esas faaliyetlerden kur farkı gelirleri	--	2.575
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	11.474	50.427
Diğer	132	86
	<u>125.180</u>	<u>53.088</u>

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	<u>1 Ocak-31 Aralık 2020</u>	<u>1 Ocak-31 Aralık 2019</u>
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	1.032	19
Vergi gecikme cezası giderleri	16	28
Diğer	1.377	35
	<u>2.425</u>	<u>82</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren yıllarda yatırım faaliyetlerinden gelirleri bulunmamaktadır.

22. FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
Banka komisyon giderleri	331	1
Kullanım hakkı faiz gideri	7	475
	338	476

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi:

Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin, GYO dönüşüm başvurusu 12 Aralık 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmış olup 6 Ocak 2020 tarihinde tescil edilmiştir. SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak onaylanması nedeniyle, tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi:

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşüm kapsamında elde edilen vergi muafiyeti uyarınca, Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda önceki dönemden taşınan net ertelenmiş vergi varlıklarını tutarını 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ait kar veya zarar tablosuna 27.652 TL ertelenmiş vergi gideri yansıtmak suretiyle iptal etmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflar ile ilgili bakiyeler aşağıda sunulmuştur :

<u>Şekerbank T.A.Ş. mevduat</u>	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Vadesiz mevduat	45.897	44
Vadeli mevduat	27.232	189.142
Toplam	73.129	189.186
<u>Kısa Vadeli Ticari alacaklar</u>	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. (*)	12.953	1.680
Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş.	1.748	--
Metis Yatırım Holding A.Ş.	6	--
Şeker Kule Bina Yönetimi	199	--
Toplam	14.906	1.680
<u>Uzun Vadeli Ticari alacaklar</u>	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	--	27.508
Toplam	--	27.508
<u>Kısa Vadeli Ticari borçlar</u>	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş.	1.710	--
Metis Yatırım Holding A.Ş.	30	--
Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	20	--
Toplam	1.760	--
<u>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</u>	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Şekerbank Kıbrıs	2.349	--
Toplam	2.349	--

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

b) İlişkili taraflar ile olan işlemler aşağıda sunulmuştur :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak -31 Aralık 2020					
	Faiz gelirleri	Satış gelirleri	Kambiyo Kar/Zararı (Net)	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer
Şekerbank T.A.Ş	3.287	--	2.086	--	9.322	--
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	--	--	--	2.021	38	--
Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Desmer Güvenlik	--	--	--	--	--	1.197
Sosyal Sigorta San. Vakfı	--	--	--	--	242	--
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	--	96	--
Sekar Filo Kiralama	--	--	--	152	291	--
Toplam	3.287	--	2.086	2.173	9.989	1.197

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak -31 Aralık 2019					
	Faiz gelirleri	Satış gelirleri	Amortisman giderleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer
Şekerbank T.A.Ş	699	--	--	--	7.401	--
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	--	30.030	--	--	20	--
Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.	--	--	842	473	--	--
Desmer Güvenlik	--	--	--	--	60	864
Sosyal Sigorta San. Vakfı	--	--	--	--	369	--
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	--	133	--
Sekar Filo Kiralama	--	--	96	2	137	--
Toplam	699	30.030	938	475	8.120	864

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler	417	363
	417	363

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. PAY BAŞINA KAZANÇ

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kazanç hesaplamaları aşağıdaki gibidir. Şirket'in sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır.

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Tedavüldeki Hisse Senedinin Ağırlıklı Ortalama Adedi (Bin)	610.166	610.166
Net Dönem Karı (Bin TL)	128.657	49.813
Pay Başına Kazanç (Tam TL)	<u>0,2109</u>	<u>0,0816</u>

26. 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 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir, Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	14.906	86	--	207	73.360	109.170
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A, Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	14.906	86	--	207	73.360	109.170
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	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D, Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
E, Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2019	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	29.188	--	--	21	189.232	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A, Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	29.188	--	--	21	189.232	--
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	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D, Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
E, Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.2) Likidite riski yönetimi

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 Aralık 2020

<u>2020</u>	<u>Kayıtlı değer</u>	<u>Sözleşmeli nakit akışı</u>	<u>3 aydan az</u>	<u>3-12 ay</u>	<u>1-5 yıl</u>	<u>5 yıldan uzun</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	415.743	427.781	50.253	45.370	295.251	36.907
Finansal kiralama yükümlülükleri	59	59	35	24	--	--
Ticari borçlar	1.999	1.999	1.999	--	--	--
Diğer borçlar	2.237	2.237	2.237	--	--	--
Toplam	420.038	432.076	54.524	45.394	295.251	36.907
<u>2019</u>	<u>Kayıtlı değer</u>	<u>Sözleşmeli nakit akışı</u>	<u>3 aydan az</u>	<u>3-12 ay</u>	<u>1-5 yıl</u>	<u>5 yıldan uzun</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal kiralama yükümlülükleri	2.011	2.179	471	471	1.237	--
Ticari borçlar	224	224	224	--	--	--
Diğer borçlar	365	365	365	--	--	--
Toplam	2.600	2.768	1.060	471	1.237	--

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

b.3.1) Kur riski yönetimi

Şirket, ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	117.779	16.045
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	117.779	16.045
5. Ticari alacaklar	--	--
6a. Parasal finansal varlıklar	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--
7. Diğer	--	--
8. Duran varlıklar (5+6+7)	--	--
9. Toplam varlıklar (4+8)	117.779	16.045
10. Ticari borçlar	--	--
11. Finansal yükümlülükler	92.699	12.628
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--
13. Diğer borçlar	--	--
14. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12+13)	92.699	12.628
15. Ticari borçlar	--	--
16. Finansal yükümlülükler	323.043	44.008
17 a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--
17 b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--
18. Uzun vadeli yükümlülükler (15+16+17)	323.043	44.008
19. Toplam yükümlülükler (14+18)	415.743	56.637
20. Finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (20a-20b)	--	--
20a. Aktif karakterli finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--
20b. Pasif karakterli finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--
21. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-19+20)	(297.963)	(40.592)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2019	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	181.203	30.504
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	181.203	30.504
5. Ticari alacaklar	--	--
6a. Parasal finansal varlıklar	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--
7. Diğer	--	--
8. Duran varlıklar (5+6+7)	--	--
9. Toplam varlıklar (4+8)	181.203	30.504
10. Ticari borçlar	--	--
11. Finansal yükümlülükler	--	--
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--
13. Diğer borçlar	--	--
14. Kısa vadeli yükümlükler (10+11+12+13)	--	--
15. Ticari borçlar	--	--
16. Finansal yükümlülükler	--	--
17 a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--
17 b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--
18. Uzun vadeli yükümlülükler (15+16+17)	--	--
19. Toplam yükümlülükler (14+18)	--	--
20. Finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (20a-20b)	--	--
20a. Aktif karakterli finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--
20b. Pasif karakterli finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--
21. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-19+20)	181.203	30.504
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Duyarlılık analizi

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
2020				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
TL'nin ABD Doları karşısında yüzde 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(29.796)	29.796	(29.796)	29.796
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(29.796)	29.796	(29.796)	29.796
Toplam	(29.796)	29.796	(29.796)	29.796

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
2019				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
TL'nin ABD Doları karşısında yüzde 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	18.120	(18.120)	18.120	(18.120)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	18.120	(18.120)	18.120	(18.120)
Toplam	18.120	(18.120)	18.120	(18.120)

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskini yönetme gerekliliğini doğurur. Şirket'in faiz oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in Promese birleşmesiyle oluşan borçlanmaları ve kira sözleşmelerinden kaynaklanan finansal kiralama borçları bulunmaktadır.

Şirket'in sabit ve değişken faizli finansal araçları aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sabit faizli finansal araçlar			
<i>Finansal varlıklar</i>	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan varlıklar	109.170	--
<i>Finansal varlıklar</i>	Vadeli mevduat	27.232	189.142
<i>Finansal yükümlülükler</i>	Finansal borçlar	2.349	2.012
Değişken faizli finansal araçlar			
<i>Finansal yükümlülükler</i>	Finansal borçlar	413.393	--

Faiz oranı duyarlılık analizi

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda faiz oranlarında %1'lik düşüş veya yükseliş olması ve bu değişikliğin gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilen finansal varlık üzerindeki etkisinin yansıtılması sonucu bu düşüş veya yükseliş karşısındaki duyarlılığı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Pozitif değer, kar/zarardaki artışı ifade eder.

	Cari dönem		Önceki dönem	
	Gelir tablosu	Özkaynak	Gelir tablosu	Özkaynak
Faiz oranlarının %1 artışı	(1.414)	(1.414)	--	--
Faiz oranlarının %1 azalışı	1.414	1.414	--	--

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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. Finansal borçlar Promesa ile birleşme sonucunda Şirket'in devardığı borçlardır ve yıl sonunda devaralındığı için gerçeği uygun değeri yansıttığı kabul edilmiştir.

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
	Kayıtlı değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe Uygun değeri	Gerçeğe Uygun değeri
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	73.360	189.232	73.360	189.232
Ticari alacaklar	14.992	29.188	14.992	29.188
Finansal yatırımlar	109.170	--	109.170	--
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	415.802	2.012	415.802	2.012
Ticari borçlar	1.999	224	1.999	224

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Gerçeğe uygun değer (devamı)

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 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	109.170	-	-	109.170
Toplam	109.170	-	-	109.170

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

28. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Dünyada ve Türkiye'de yayılan ve Dünya Sağlık Örgütü tarafından 11 Mart 2020'de pandemi olarak ilan edilen Covid-19 salgını ve salgına karşı alınan önlemler, salgına maruz kalınan tüm ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açmakta ve hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir. Bu salgının ekonomik etkilerinin, Şirket'in üst yönetimi tarafından yapılan değerlendirmeye istinaden raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarına ve operasyonlarına önemli derecede olumsuz bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

29. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2020	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2019
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	182.530	189.232
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	881.836	328.217
C	İştirakler	Md. 24/(b)	50	50
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		39.417	33.557
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.103.833	551.056
E	Finansal Borçlar	Md. 31	415.743	2.011
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md. 31	682.281	548.385
	Diğer Kaynaklar		5.809	659
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3/(k)	1.103.833	551.056
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2020	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2019
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md. 24/(b)	--	--
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	73.357	189.232
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	33.186	48.895
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	--	--
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28	--	--
J	Gayrimenkul Kredileri	Md. 31	581	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyet Ortaklığına Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	73.129	189.186

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2020	Önceki Dönem 31 Aralık 2019	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyet Ortaklığına Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri - (K/D)	Md. 22/(e)	%0,00	%0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar - ((B+A1)/D)	Md. 24/(a),(b)	%79,89	%59,56	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler - ((A+C-A1)/D)	Md. 24/(b)	%16,54	%34,35	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları - ((A3+B1+C1)/D)	Md. 24/(d)	%3,01	%8,87	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler - (B2/D)	Md. 24/(c)	%0,00	%0,00	≤ %20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak - (C2/D)	Md. 28	%0,00	%0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı - ((E+F+G+H+J)/İ)	Md. 31	%61,02	%0,37	≤ %500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz - ((A2-A1)/D) (*)	Md. 24/(b)	%6,65	%34,34	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı - (L/D) (*)	Md.22/(l)	%6,62	%34,33	≤ %10

(*) Şirket’in sahip olduğu Kazakistan’da bulunan daire ve otoparklar 30.500.000 ABD Doları bedel ile 18 Aralık 2019 tarihinde satılmıştır. Satışın bilanço tarihine yakın bir dönemde gerçekleşmiş olması nedeni ile elde edilen nakit, Şirket yönetimi tarafından herhangi bir finansal enstrumanda değerlendirilememiş olup Şirket’in ana ortağı olan Şekerbank’ta vadeli mevduat olarak değerlendirilmiştir. Bu nedenle 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla portföy sınırlama tablosunun 8 ve 9 nolu maddelerinde uyumsuzluk gerçekleşmiştir.