

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak 2021 – 30 Eylül 2021 Dönemi

Bağımsız Denetim Raporu



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu'na

Giriş

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Eylül 2021 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık dönemine ait ilgili kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 24 Şubat 2021 tarihinde bu bireysel finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

27.10.2021, Ankara

Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member Firm of Abacus WorldWide



İÇİNDEKİLER

FINANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIM TABLOSU	5
FINANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-50

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

	Dipnot No	30.09.2021	31.12.2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	(3)	35.778.516	73.359.886
Finansal yatırımlar	(4)	91.776.652	109.170.485
• Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar		91.776.652	109.170.485
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar		91.776.652	109.170.485
Ticari alacaklar	(6)	54.172	14.992.666
• İlgili taraftan ticari alacaklar		31.633	14.770.789
• İlgili olmayan taraftan ticari alacaklar		22.539	221.876
Diğer alacaklar	(7)	767.288	62.279
Peşin ödenmiş giderler	(8)	274.091	254.871
Diğer dönen varlıklar	(10)	1.050.892	774.527
Toplam Dönen Varlıklar		129.701.611	198.614.714
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	(4)	25.000.000	50.000
Diğer alacaklar	(7)	3.652	162.672
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(12)	863.330.000	881.836.000
Maddi duran varlıklar	(13)	22.437.535	22.808.994
Kullanım hakları	(14)	-	53.123
Maddi olmayan duran varlıklar	(15)	12.917	58.076
Peşin ödenmiş giderler	(8)	139.829	269.267
Toplam Duran Varlıklar		910.923.933	905.218.132
TOPLAM VARLIKLAR		1.040.625.544	1.103.832.846

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

	Dipnot No	30.09.2021	31.12.2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	[5]	97.096.539	92.699.367
Diğer finansal yükümlülükler	[14]	-	58.800
Ticari borçlar	[6]	246.588	1.998.318
• İlişkili taraflara ticari borçlar		-	1.759.802
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		246.588	238.516
Diğer borçlar	[7]	1.445.579	2.038.049
Sözleşme yükümlülükler	[9]	844.054	991.474
Kısa vadeli karşılıklar	[11]	67.730	130.000
• Çatışmanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		67.730	130.000
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[10]	7.222	98.518
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		99.707.712	98.014.526
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	317.867.505	323.043.254
Uzun vadeli karşılıklar	[12]	497.943	494.717
• Çatışmanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		128.580	125.354
• Diğer uzun vadeli karşılıklar		369.363	369.363
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		318.365.448	323.537.971
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		418.073.160	421.552.497
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		622.552.384	682.280.349
Ödenmiş sermaye	[17]	610.166.462	610.166.462
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[18]	30.504	4.032
• Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		30.504	4.032
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		30.504	4.032
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[4]	1.694.327	5.234.547
• Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları (kayıpları)		1.694.327	5.234.547
- Gerçeğe uygun değer farklı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıpları)		1.694.327	5.234.547
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[19]	329.796	1.191
• Yasal yedekler		329.796	1.191
Geçmiş yıllar karları veya zararları		65.969.279	-61.782.713
Net dönem karı veya zararı		-55.637.984	128.656.890
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		622.552.384	682.280.349
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		1.040.625.544	1.103.832.846

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2021 – 30 Eylül 2021 Dönemi Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hesolat			
Satışların maliyeti	(20)	52.090.419	23.339.676
BRÜT KAR/ZARAR	(20)	-18.506.000	-8.268.631
		33.584.419	15.071.045
Genel yönetim giderleri	(21)	-12.783.917	-12.588.463
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(22)	31.082.155	55.643.079
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(22)	-9.667.978	-4.426.311
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		42.214.679	53.688.080
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(23)	-32.541	-
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		42.182.138	53.688.080
Finansman giderleri	(24)	-97.820.122	-42.425
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-55.637.984	53.645.655
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-55.637.984	53.645.655
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	-	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		-55.637.984	53.645.655
Pay Başına Kazanç	(25)	-0,091185	0,087920
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		-0,091185	0,087920
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		26.472	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(11)	26.472	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-3.540.220	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	(14)	-3.540.220	-
Diğer Kapsamlı Gelir		-3.513.748	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-59.151.732	53.645.655

SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak 2021 – 30 Eylül 2021 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamli Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamli Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamli Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamli Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamli Gelirler veya Giderler	
Dipnot No	Ödemiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Veriden Öncü Kazançları / Kayıpları	Gelirler veya Giderler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamli gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)	Kardan Ayrılan Karlılanılmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Kar / Zararı	ÖZKAYNAKLAR	
01.01.2020	610.166.462	-	-	-	1.191	-111.595.383	49.812.670	548.384.940	
Transferler	-	-	-	-	-	49.812.670	-49.812.670		
Toplam Kapsamli Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-		
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	53.645.655	53.645.655	
Diğer Kapsamli Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	53.645.655	53.645.655	
30.09.2020	610.166.462	-	-	-	-	-	-	602.030.595	
01.01.2021	610.166.462	4.032	5.234.547	-	1.191	-61.782.713	53.645.655	682.280.349	
Transferler	-	-	-	-	328.605	127.751.992	-128.656.830	-576.233	
Toplam Kapsamli Gelir (Gider)	-	26.472	-3.540.220	-	-	-	-55.637.984	-59.151.732	
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-55.637.984	-55.637.984	
Diğer Kapsamli Gelir (Gider)	-	26.472	-3.540.220	-	-	-	-	-3.513.748	
30.09.2021	610.166.462	30.504	1.694.327	329.796	65.969.279	-55.637.984	622.552.384	622.552.384	

A

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2020 – 30 Eylül 2021 Dönemi Nakit Akım Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		36.368.141	22.864.201
Dönem Karı/Zararı		-55.637.984	25.507.014
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		-55.637.984	25.507.014
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		80.382.683	-5.836.665
Amortisman ve ifa gideri ile ilgili düzeltmeler	(13,14,15)	460.934	342.563
Konşaklar ile ilgili düzeltmeler	(11)	-32.572	70.000
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	(5)	8.772.244	-53.098
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	(5)	69.128.800	-
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar (kayıplar) ile ilgili düzeltmeler	(13,14,15)	2.936.365	-7.240.960
Kar (zararı) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-283.008	1.044.830
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		11.623.442	8.204.749
Tarım araçlarındaki azalış artışı ile ilgili düzeltmeler	(6)	14.988.494	941.258
Faaliyetlerle ilgili diğer araçlardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	0	-565.980	-113.750
Stoklardaki artışlar (azalışlar) ile ilgili düzeltmeler	0	-	2.075.533
Ticari borçlarındaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(6)	-1.735.603	-205.243
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlarındaki artış (azalış)	(7)	-35.646	12.681
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlarındaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(7)	264.300	257.173
Ertelemiş gelirlerindeki artış (azalış)	(9)	-794.646	8.324.480
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	0	-1.047.458	251.779
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		36.368.141	22.877.098
Vergi indeleri (ödemeleri)		-	-12.897
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		4.130.110	-160.187.570
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmeye yönelik akışlara ilişkin nakit çıkışları	(4)	-24.950.000	-
Başka işletmelerin veya fonların paylarını veya borçlarını araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	(4)	13.277.329	-130.001.754
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	0	-92.269	-194.269
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	0	-	8.453
Yatırım amaçlı gayrimenkul satın alımından kaynaklanan nakit girişleri	(12)	15.895.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	-30.000.000
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-78.079.621	-39.574
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(5)	-78.079.621	-39.574
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerilerindeki Net Artış (Azalış)		-37.581.370	-137.362.943
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerilerindeki Net Artış/Azalış		-37.581.370	-137.362.943
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	(3)	73.359.886	188.982.031
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		35.778.516	51.619.088

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile tek pay sahibi Şekerbank T.A.Ş. aktifinde yer alan gayrimenkullerin kurulacak bir şirkete bölünme yoluyla devredilmesine ilişkin 19 Ocak 2017 tarih ve 7208 sayılı BDDK izni uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmek amacıyla 19 Nisan 2017 tarihinde Şekerbank T.A.Ş. tarafından kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı iznini takiben, 6 Ocak 2020 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüşmüştür.

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 3 Kasım 2020 tarih ve 2020/34 sayılı kararı ile Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin ("Promesa") %100 hissesini 150.970.100 TL karşılığında Metis Yatırım Holding A.Ş.'den satın alarak Promesa birleşmiştir. Birleşme işlemi 30 Aralık 2020 tarih 10235 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanarak tescil edilmiştir.

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

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	30.09.2021		31.12.2020	
	Oran %	Tutar TL	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş.	100	610.166.462	100	610.166.462
Toplam	100	610.166.462	100	610.166.462

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2020: 13)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır.

Ekli finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak düzenlenmiştir.



2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 27.10.2021 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.1.4. Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyetli olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilmiştir.

2.1.5. Enflasyonist Ortamdan Finansal Tabloların Hazırlanması

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

2.1.6. Konsolidasyon Esasları

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

2.1.7. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

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

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

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

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

2.2.3. Hatalar

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

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

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

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

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

Gayrimenkul satış:

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

Faiz gelirleri

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

2.3.2. Kiralamalar

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

Kiracı olarak

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

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

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

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

1 Ocak 2019 tarihinden itibaren kiralamalar, kullanım hakkı olan bir varlık ve kiralanan varlığın Şirket tarafından kullanım için uygun olduğu tarihte ilgili bir borç olarak muhasebeleştirilmektedir. Her kira ödemesi yükümlülük ve finansman maliyeti arasında dağıtılır. Finansman maliyeti, her bir dönem için borcun kalan bakiyesinde sabit bir faiz oranı üretmek amacıyla, kiralama süresi boyunca kar veya zarara yansıtılır. Kullanım hakkı varlığı, ilgili varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanı boyunca doğrusal yöntemle göre amortismanına tabi tutulur.

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

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

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

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



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

Kira yükümlülüğü, kira ödemelerinin bir iskonto oranı ile indirgenmesiyle ölçülür. Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması durumlarında, 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 alarak dağıtır.

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

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

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

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

2.3.3. Stoklar

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

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

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

2.3.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, 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 elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır.

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

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

2.3.5. Finansal varlıklar

Şirket, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Şirket'in kolaylaştırıcı uygulamayı seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır.

Şirket finansal varlıklarını

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

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

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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



Finansal yükümlülükler

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

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

- a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıyamaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payına ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

2.3.6. Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

2.3.7. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerleri gerçekleştirilebilir / gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve maddi olmayan duran varlıklar değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi sabit kıymetin defter değerinin gerçekleştirilebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır.

2.3.8. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

İşletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerinin 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.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
USD	8,8433	7,3405
AYRO	10,3135	9,0079

2.3.9. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılıkları

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

Şirket tüm personelinin flilen emekli olacağı tarihte şirketten ayrılacağını ve bu tarihte kıdem tazminatının ödeneceğini kabul eder. Şirket buna uygun şekilde, personelin ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibariyle kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bugünkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilançoya alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almadan ayrılan personel sayısının işten ayrılan toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır.

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

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

Kullanılmamış izin karşılığı

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar, tamamının hizmetin sunulduğu yıllık raporlama dönemini takip eden on iki ay içinde yerine getirilmesi beklenen kısa vadeli faydaları içermektedir. Bu kapsamda, Şirket'in beklentisi izin karşılıklarının tamamının yıllık raporlama dönemini takip eden on iki ay içinde yerine getirilmesi olduğu için söz konusu izin karşılıklarını çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli borç karşılıklarında gösterilmektedir.

2.3.10. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yetkilendirme tarihi arasında finansal tablolarda düzeltme gerektiren bir olayın ortaya çıkması durumunda finansal tablolara gerekli düzeltmeler yapılmakta, düzeltme gerektirmeyen durumlarda ilgili olay bilanço dipnotlarında açıklanmaktadır.

2.3.11. 2.3.2. Borçlanma Maliyetleri

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

2.3.12. İlişkili Taraflar

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

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

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

2.3.13. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç / (kayıp), net karın / (zararın), dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

2.3.14. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

Ertelenmiş vergi

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

2.3.15. Muhasebe Tahminleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Şirket, gayrimenkul stoklarını Şekerbank A.Ş.’den kısmi bölünme sırasında ilk muhasebeleştirme yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Not 13’te belirtilmiştir. Gayrimenkul değerlendirme şirketinin rapor tarihleri itibarıyla, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedirler ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Şirket, 30 Eylül 2021 tarihli yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerini belirlerken, ilgili gayrimenkullerin Aralık 2020 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin bulunduğu ekspertiz raporlarından yararlanmıştır.

2.3.16. Nakit akımının raporlanması

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirketin esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirketin finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

2.3.17. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

2.3.18. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.1.1. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Bankalar	35.767.314	73.350.228
Kasa	5.104	3.398
Kredi kartları	6.098	6.260
Toplam	35.778.516	73.359.886

Bloke banka mevduatı bulunmamaktadır.

Banka bakiyesinin 40.167.375 TL'si Şirketin ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31.12.2020: 73.128.225 TL)

Banka mevduatlarının vade yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Vadesiz mevduat	464.459	45.972.337
Vadeli mevduat	35.302.855	27.377.891
Toplam	35.767.314	73.350.228

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021		31.12.2020	
	Faiz oranı	Tutar	Faiz oranı	Tutar
TL vadeli mevduat	%15,75 - %16	2.162.650	%7 - %15	18.768.884
USD vadeli mevduat	% 0,50	33.140.205	%0,2 - %5,0	8.609.007
Toplam		35.302.855		27.377.891

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz durumu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
TL mevduat	2.162.650	18.863.852
USD mevduat	33.140.205	54.486.376
Toplam	35.302.855	73.350.228

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Devlet Tahvili (Eurobond)	91.776.652	109.170.485
Toplam	91.776.652	109.170.485

Şirketin 10.789.400 USD'lik Eurobond'u mevcuttur. Eurobondlar "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlık" olarak sınıflandırılmaktadır Eurobond'un vadesi 10.08.2024 olup faiz oranı %6,35'dir.

Devlet Tahvili (Eurobond)	30.09.2021	31.12.2020
Maliyet değeri	89.980.578	101.858.613
Pazar değeri	91.776.652	109.170.485
Değer artışı	1.796.074	7.311.872
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	1.694.327	5.234.547
Kar/Zararda muhasebeleştirilen	101.747	2.077.325
Toplam	1.796.074	7.311.872

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

	30.09.2021	31.12.2020
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	25.000.000	50.000
Toplam	25.000.000	50.000

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

Finansal borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	97.096.539	92.699.367
Uzun vadeli borçlanmalar	317.867.505	323.043.254
Toplam	414.964.044	415.742.621

Finansal borçların anapara, faiz ve vade detayları aşağıdaki gibidir;

	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
USD krediler	6.632.475	5,29 - 6,37	0-3 ay arası
USD krediler	82.291.820	5,29 - 6,37	6-9 ay arası
USD krediler	317.867.505	5,29 - 6,37	1 yıl ve üstü
Toplam	406.791.800		

Alınan krediler karşılığında, Şeker Kule üzerinde 150.000.000 ABD Doları tutarında ipotek teminat olarak verilmiştir.

Borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Anapara borçlar	406.791.800	408.356.093
Faiz tahakkukları	8.172.244	7.386.528
Toplam	414.964.044	415.742.621

Finansal borçlanmaların döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
USD Krediler	414.964.044	415.742.621
Toplam	414.964.044	415.742.621

Finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2020
0-3 ay	8.497.321	960.877 \$	61.162.258	8.332.165 \$
3-12 ay	101.341.498	11.459.692 \$	39.204.097	5.340.794 \$
1-5 yıl	353.182.868	39.937.904 \$	313.632.778	42.726.351 \$
5 yıl üzeri	-	-	45.052.222	6.137.487 \$
Toplam	463.021.687	52.358.473 \$	459.051.355	62.536.797 \$

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Ticari alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Ticari alacaklar/Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.747.665
Ticari alacaklar/Metis İnşaat Yatırım A.Ş.	-	6.780
Ticari alacaklar/Derebaşı Enerji A.Ş.	-	62.928
Ticari alacaklar/Kentsel Dönüşüm A.Ş.	-	12.953.415
Ticari alacaklar/Sekar A.Ş.	31.633	-
Ticari alacaklar/Şeker Sigorta A.Ş.	-	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	22.539	221.878
Toplam	54.172	14.992.666

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

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Ticari borçlar/Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.710.246
Ticari borçlar/Metis İnşaat Yatırım A.Ş.	-	29.500
Ticari borçlar/Sekar A.Ş.	-	19.846
Ticari borçlar/Şeker Sigorta A.Ş.	-	210
İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	246.588	238.516
Toplam	246.588	1.998.318

7. DİĞER ALACAKLAR / DİĞER BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Vergi dairesinde stopja iade alacakları	704.585	-
Verilen depozito ve teminatlar/uzun vadeli	3.652	142.672
Muhtelif alacaklar	62.703	62.279
Toplam	770.940	204.951

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Alınan depozito ve teminatlar	548.225	283.925
Personele borçlar	760	14.293
Ödenecek vergi ve fonlar	786.799	1.624.050
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	76.108	98.221
Muhtelif borçlar	33.687	17.560
Toplam	1.445.579	2.038.049

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Verilen sipariş avansları	57.849	56.644
Gelecek yıllara ait giderler	216.242	198.227
Verilen sipariş avansları/duran varlık alımı için	139.829	139.829
Gelecek yıllara ait giderler	-	129.438
Toplam	413.920	524.138

9. SÖZLEŞME YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Sözleşme yükümlülükleri hesap kalemin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Alınan avanslar	4.054	198.700
Gelecek aylara ait kira gelirleri	840.000	792.774
Toplam	844.054	991.474

10. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Peşin ödenen vergiler	219.631	712.493
İş avansları	802.502	28.225
Personel avansları	28.759	33.809
Toplam	1.050.892	774.527

Diğer kısa vadeli yükümlülükleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir

	30.09.2021	31.12.2020
Gider tahakkukları	7.222	98.518
Toplam	7.222	98.518

11. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Personel izin karşılıkları	67.730	130.000
Toplam	67.730	130.000

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

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılıkları	128.580	125.354
Dava karşılıkları	369.363	369.363
Toplam	497.943	494.717

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık % 10 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda % 16 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise % 0 olarak alınmıştır.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Dönem başı	125.354	30.000
Ödemeler	-23.398	-
Faiz maliyeti	47.282	4.378
Hizmet maliyeti	5.814	94.757
Aktüeryal kazanç/zararlar	-26.472	-3.781
Dönem sonu	128.580	125.354

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	10,00%	10,00%
İskonto Oranı	16,00%	16,00%
Kıdem tazminatı tavanı	7.639	7.117

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	824.944.000	840.355.000
Yatırım amaçlı arsalar	38.386.000	41.481.000
Toplam	863.330.000	881.836.000

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Dönem başı	881.836.000	307.461.830
İlaveler	-	593.181.000
Çıkışlar	-18.506.000	-30.281.000
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	0	11.474.170
Dönem sonu	863.330.000	881.836.000

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 210.667 TL güvenlik gideri, 420.688 TL bakım onarım, 365.616 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (31 Aralık 2020: Güvenlik gideri 1.104.470 TL, sigorta gideri 43.428 TL, bakım onarım gideri 216.436 TL).

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

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

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

	30.09.2021		31.12.2020	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer
Alyon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	3.360.000	Pazar Yaklaşımı	3.360.000
Alyon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	2.226.000	Pazar Yaklaşımı	2.226.000
Beyliktaş Şubesi	Pazar Yaklaşımı	5.980.000	Pazar Yaklaşımı	5.980.000
Bağazlıyan Şube Binası	Pazar Yaklaşımı	2.800.000	Pazar Yaklaşımı	2.800.000
Elbistan Şubesi	Pazar Yaklaşımı	3.048.000	Pazar Yaklaşımı	3.048.000
Gazipaşa Şubesi	Pazar Yaklaşımı	6.383.000	Pazar Yaklaşımı	6.383.000
Göztepe Şubesi	Gelir Yaklaşımı	12.900.000	Gelir Yaklaşımı	12.900.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı	32.243.000	Pazar Yaklaşımı	32.243.000
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	4.579.000	Pazar Yaklaşımı	4.579.000
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Gelir Yaklaşımı	3.323.000	Gelir Yaklaşımı	3.323.000
Mersin OSB	-	-	Maliyet Yaklaşımı	13.836.000
Mecidiyeköy Şubesi	Pazar Yaklaşımı	21.569.000	Pazar Yaklaşımı	21.569.000
Metrocity Binası (*)	Gelir Yaklaşımı	59.680.000	Gelir Yaklaşımı	59.680.000
Ostım Şubesi	Pazar Yaklaşımı	3.140.000	Pazar Yaklaşımı	3.140.000
Büyükdere Dükkan	Pazar Yaklaşımı	1.140.000	Pazar Yaklaşımı	1.140.000
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	2.693.000	Pazar Yaklaşımı	2.693.000
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	5.860.000	Pazar Yaklaşımı	5.860.000
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	736.000	Pazar Yaklaşımı	736.000
Uzunköprü Şube Binası	Gelir Yaklaşımı	2.308.000	Gelir Yaklaşımı	2.308.000
Çekmeköy Dükkan	Gelir Yaklaşımı	720.000	Gelir Yaklaşımı	720.000
Karacabey Şubesi	Pazar Yaklaşımı	1.001.000	Pazar Yaklaşımı	1.001.000
Karaman	Maliyet Yaklaşımı	2.662.000	Maliyet Yaklaşımı	2.662.000
Ankara Kalecik	-	-	Maliyet Yaklaşımı	1.575.000
Söke Şubesi	Gelir Yaklaşımı	2.480.000	Gelir Yaklaşımı	2.480.000
Gamüşuyu Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı	34.156.000	Pazar Yaklaşımı	34.156.000
Ordu Şubesi	Gelir Yaklaşımı	4.872.000	Gelir Yaklaşımı	4.872.000
Tophane Binası (**)	Pazar Yaklaşımı	16.597.000	Pazar Yaklaşımı	16.597.000
Ankara Bölge Müdürlük Binası	Pazar Yaklaşımı	3.602.000	Pazar Yaklaşımı	3.602.000
Arsa/Kazakistan Alması	Pazar Yaklaşımı	33.186.000	Pazar Yaklaşımı	33.186.000
Lara Şubesi	Gelir Yaklaşımı	2.280.000	Gelir Yaklaşımı	2.280.000
Sultanhamam Şubesi	Pazar Yaklaşımı	19.631.000	Pazar Yaklaşımı	19.631.000
Ankara Gölbaşı	Pazar Yaklaşımı	5.200.000	Pazar Yaklaşımı	5.200.000
Amasya Şubesi	Pazar Yaklaşımı	4.975.000	Pazar Yaklaşımı	4.975.000
Şeker Kule (***)	Gelir Yaklaşımı	558.000.000	Gelir Yaklaşımı	558.000.000
Senyer Arsa	-	-	Gelir Yaklaşımı	3.095.000
Toplam		863.330.000		881.836.000

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Adı	Gerçeğe Uygun Değeri	30.09.2021		
		1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	3.360.000	-	3.360.000	-
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.226.000	-	2.226.000	-
Bağcıbaşı Şubesi	5.980.000	-	5.980.000	-
Bağcıbaşı Şube Binası	2.800.000	-	2.800.000	-
Elbistan Şubesi	3.048.000	-	3.048.000	-
Gazipaşa Şubesi	6.383.000	-	6.383.000	-
Göztepe Şubesi	12.900.000	-	-	12.900.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	32.243.000	-	32.243.000	-
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	4.579.000	-	4.579.000	-
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	3.323.000	-	-	3.323.000
Mecidiyeköy Şubesi	21.569.000	-	21.569.000	-
Metrocity Binası (*)	59.680.000	-	-	59.680.000
Östüm Şubesi	3.140.000	-	3.140.000	-
Büyükcemre Dükkan	1.140.000	-	1.140.000	-
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	2.693.000	-	2.693.000	-
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	5.860.000	-	5.860.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	736.000	-	736.000	-
Uzunköprü Şube Binası	2.308.000	-	-	2.308.000
Çekmeköy Dükkan	720.000	-	-	720.000
Karacabey Şubesi	1.001.000	-	1.001.000	-
Karaman	2.662.000	-	-	2.662.000
Söke Şubesi	2.480.000	-	-	2.480.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	34.156.000	-	34.156.000	-
Ordu Şubesi	4.872.000	-	-	4.872.000
Tophane Binası (**)	16.597.000	-	16.597.000	-
Ankara Bölge Müdürlük Binası	3.602.000	-	3.602.000	-
Arsa/Kazakistan Almatı	33.186.000	-	33.186.000	-
Lara Şubesi	2.280.000	-	-	2.280.000
Sultanhamam Şubesi	19.631.000	-	19.631.000	-
Ankara Gölbaşı	5.200.000	-	5.200.000	-
Amasya Şubesi	4.975.000	-	4.975.000	-
Şeker Kule (***)	558.000.000	-	-	558.000.000
Toplam	863.330.000	0	214.105.000	649.225.000

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

31.12.2020				
Gayrimenkul Adı	Gerçeğe Uygun Değer	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	3.360.000	-	3.360.000	-
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.226.000	-	2.226.000	-
Beşiktaş Şubesi	5.980.000	-	5.980.000	-
Boğaziçi Şube Binası	2.800.000	-	2.800.000	-
Elbistan Şubesi	3.048.000	-	3.048.000	-
Gazipaşa Şubesi	6.383.000	-	6.383.000	-
Göztepe Şubesi	12.900.000	-	-	12.900.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	32.243.000	-	32.243.000	-
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	4.579.000	-	4.579.000	-
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	3.323.000	-	-	3.323.000
Mersin OSB	13.836.000	-	-	13.836.000
Mecidiyeköy Şubesi	21.569.000	-	21.569.000	-
Metrocity Binası (*)	59.680.000	-	-	59.680.000
Ostim Şubesi	3.140.000	-	3.140.000	-
Büyükdikmece Dükkan	1.140.000	-	1.140.000	-
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	2.693.000	-	2.693.000	-
Şiraz Şubesi ve Lojmanlar	5.860.000	-	5.860.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	736.000	-	736.000	-
Üzünköprü Şube Binası	2.308.000	-	-	2.308.000
Çekmeköy Dükkan	720.000	-	-	720.000
Karacabey Şubesi	1.001.000	-	1.001.000	-
Karaman	2.662.000	-	-	2.662.000
Ankara Kalecik	1.575.000	-	-	1.575.000
Söke Şubesi	2.480.000	-	-	2.480.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	34.156.000	-	34.156.000	-
Ordu Şubesi	4.872.000	-	-	4.872.000
Tophane Binası (**)	16.597.000	-	16.597.000	-
Ankara Bölge Müdürlük Binası	3.602.000	-	3.602.000	-
Arsa/Kazakistan Almatı	33.186.000	-	33.186.000	-
Lara Şubesi	2.280.000	-	-	2.280.000
Sultanhamam Şubesi	19.631.000	-	19.631.000	-
Ankara Gölbaşı	5.200.000	-	5.200.000	-
Amasya Şubesi	4.975.000	-	4.975.000	-
Şeker Kule (***)	558.000.000	-	-	558.000.000
Sarıyer Arsa	3.095.000	-	-	3.095.000
Toplam	881.836.000	0	214.105.000	667.731.000

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

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

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirleri 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 verdiği değerin söz konusu gayrimenkullerin en uygun değeri olup olmadığı konusunda kendi profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşımlara göre değerlendirip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.



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

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	30.09.2021	
		Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Göztepe Şubesi	Gelir yaklaşımı	43.000	4
Lara Şubesi	Gelir yaklaşımı	11.400	6
Ordu Şubesi	Gelir yaklaşımı	20.300	5
Söke Şubesi	Gelir yaklaşımı	12.400	6
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Gelir yaklaşımı	18.000	6,5
Ulunıköprü Şube Binası	Gelir yaklaşımı	12.500	6,5
Çekmeköy Dükkan	Gelir yaklaşımı	3.900	6,5
Metrocity Binası	Gelir yaklaşımı	298.000	6
Şeker Kule	Gelir yaklaşımı	2.902.000	6

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

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	30.09.2021	
		Birim Maliyet	Kapitalizasyon Oranı
Karadeniz Bina	Maliyet yaklaşımı	820	% 35

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

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

	30.09.2021	31.12.2020
Dönem başı	667.731.000	155.258.830
Değerleme farkları	-	177.170
İlaveler	-	563.375.000
Çıkışlar	-18.506.000	-20.925.000
2. seviye transferleri	-	-38.055.000
3. seviye transferleri	-	7.900.000
Dönem sonu	649.225.000	667.731.000

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

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

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

Emsal metrekare değeri	30.09.2021	31.12.2020
Şubeler	1.377 - 83.355	1.377 - 83.355
Genel Müdürlük Binası	2.539 - 3.853	2.539 - 3.853
Dükkan	3.843 - 10.519	3.843 - 10.519
Bina (*)	113	77 - 290
Arsa	281 - 553	281 - 553

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	30.09.2021
Binalar	22.400.000	-	-	22.400.000
Taşıtlar	423.890	-	-35.499	388.391
Demirbaşlar	260.539	92.269	-25.435	327.373
Özel Maliyetler	2.500.000	-	-	2.500.000
Toplam	25.584.429	92.269	-60.934	25.615.764
 Birikmiş Amortismanlar	 01.01.2021	 Girişler	 Çıkışlar	 30.09.2021
Binalar	-	-336.000	-	-336.000
Taşıtlar	-201.896	-25.207	2.958	-224.145
Demirbaşlar	-73.539	-51.247	6.702	-118.084
Özel Maliyetler	-2.500.000	-	-	-2.500.000
Toplam	-2.775.435	-412.454	9.660	-3.178.229
 NET DEĞER	 22.808.994	 -320.185	 -51.274	 22.437.535
 Duran Varlık	 01.01.2020	 Girişler	 Çıkışlar	 31.12.2020
Binalar	-	22.400.000	-	22.400.000
Taşıtlar	388.391	35.499	-	423.890
Demirbaşlar	114.309	146.230	-	260.539
Özel Maliyetler	2.500.000	-	-	2.500.000
Toplam	3.002.700	22.581.729	-	25.584.429
 Birikmiş Amortismanlar	 01.01.2020	 Girişler	 Çıkışlar	 31.12.2020
Binalar	-	-	-	-
Taşıtlar	-87.445	-114.451	-	-201.896
Demirbaşlar	-23.043	-50.496	-	-73.539
Özel Maliyetler	-541.667	-1.958.333	-	-2.500.000
Toplam	-652.155	-2.123.280	-	-2.775.435
 NET DEĞER	 2.350.545	 20.458.449	 -	 22.808.994

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.



14. KULLANIM HAKLARI

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kiralama yol ile elde edilen kullanım hakkı varlıklarının net defter değeri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Ofis kullanım hakkı	-	231.678
Araç kullanım hakkı	-	-178.555
Toplam	-	53.123

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

	30.09.2021	31.12.2020
Kısa vadeli borçlanmalar	-	58.800
Uzun vadeli borçlanmalar	-	-
Toplam	-	58.800

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	01.01.2021	Girşler	Çıkışlar	30.09.2021
Diğer haklar	139.300	-	-	139.300
Toplam	139.300	-	-	139.300
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2021	Girşler	Çıkışlar	30.09.2021
Diğer haklar	-81.224	-45.159	-	-126.383
Toplam	-81.224	-45.159	-	-126.383
NET DEĞER	58.076	-45.159	-	12.917
Duran Varlık	01.01.2020	Girşler	Çıkışlar	31.12.2020
Diğer haklar	59.300	80.000	-	139.300
Toplam	59.300	80.000	-	139.300
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2020	Girşler	Çıkışlar	31.12.2020
Diğer haklar	-21.792	-59.432	-	-81.224
Toplam	-21.792	-59.432	-	-81.224
NET DEĞER	37.508	20.568	-	58.076

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

16. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Dava Karşılıkları;

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

Alınan ve verilen teminatlar;

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

Koşullu Yükümlülükler	30.09.2021	31.12.2020
Verilen teminat mektupları	581.000 TL	581.000 TL
Verilen ipotekler	150.000.000 \$	150.000.000 \$
Toplam TL Karşılığı	1.327.076.000	1.170.206.000
	30.09.2021	31.12.2020
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TR'ler	1.327.076.000	1.170.206.000
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TR'ler	-	-
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TR'ler	-	-
D Diğer verilen TR'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TR'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TR'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TR'ler	-	-
Toplam	1.327.076.000	1.170.206.000
	30.09.2021	31.12.2020
Diğer TR'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

17. SERMAYE

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir;

Hissedar	30.09.2021		31.12.2020	
	Oran %	Tutar TL	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş.	100	610.166.462	100	610.166.462
Toplam	100	610.166.462	100	610.166.462

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

18. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DiĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)

	30.09.2021	31.12.2020
Aktüeryal kazanç/zararlar	30.504	4.032
Toplam	30.504	4.032

19. KARDAN AYRILAN KISITLANMiŞ YEDEKLER

	30.09.2021	31.12.2020
Dönem başı yasal yedekler	1.191	1.191
Önceki dönem karından ayrılan yedek	-	-
İşletme birleşmesinden dolayı ilaveler	328.605	-
Toplam	329.796	1.191

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

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

20. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020
Gayrimenkul kira gelirleri	27.719.590	7.885.567
Gayrimenkul satış gelirleri	15.895.848	9.501.921
Gayrimenkul satışlarının maliyeti	-18.506.000	-8.268.631
Gayrimenkul gelirleri toplamı	25.109.438	9.118.857
Faiz gelirleri	8.474.981	5.952.188
Toplam	33.584.419	15.071.045

Kira gelirlerinin 26.129.246 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (30.09.2020; 7.440.563 TL)

21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020
Personel giderleri	-4.045.993	-2.805.099
Öst yönetim ücretleri	-1.127.329	-278.511
Danışmanlık giderleri	-1.687.537	-1.308.502
Kira giderleri	-173.989	-2.455.421
Amortisman giderleri	-457.613	-508.736
İlan, reklam giderleri	-691.136	-553.068
Vergi, harç benzeri giderler	-567.302	-302.784
Gayrimenkul aidat giderleri	-1.310.799	-344.111
Gayrimenkul bakım onarım giderleri	-426.688	-394.123
Gayrimenkul güvenlik giderleri	-210.667	-1.912.633
Gayrimenkul sigorta giderleri	-365.617	-74.193
Gayrimenkul ekspertizlik giderleri	-61.500	-273.450
Gayrimenkullere ait diğer giderler	-509.029	-53.691
Gayrimenkullere ait vergi ve benzeri giderler	-68.236	-644.068
Araç giderleri	-296.648	-125.500
Elektrik, su giderleri	-187.158	-39.931
Muhtelif giderler	-596.676	-514.642
Toplam	-12.783.917	-12.588.463

Genel yönetim giderlerinin 426.667 TL ilişkili taraflardan kaynaklanmaktadır (30.09.2020; 3.104.260 TL)

22. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / DİĞER FAALİYET GİDERLERİ

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	30.09.2021	30.09.2020
Kur farkları	29.955.627	52.288.311
YAG değerleme farkları	-	3.314.170
Muhtelif gelirler	1.126.528	40.598
Toplam	31.082.155	55.643.079

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	30.09.2021	30.09.2020
YAG değerleme farkları	-	-4.359.000
Kur farkları	-9.195.930	-
Muhtelif giderler	-472.048	-67.311
Toplam	-9.667.978	-4.426.311

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR/GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	30.09.2021	30.09.2020
Maddi duran varlık satış zararları	-32.541	-
Toplam	-32.541	-

24. FİNANSAL GİDERLER

Finansal giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	30.09.2021	30.09.2020
Faiz giderleri	-22.889.924	-42.425
Kur farkı giderleri	-74.930.198	-
Toplam	-97.820.122	-42.425

25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ / KAYIP

	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020
Dönem karı/zararı	-55.637.984	53.645.655
Hisse sayısı	610.166.462	610.166.462
Hisse başına kar/zarar	-0,0912	0,0879

Hisse sayısı, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan borç ve alacaklar aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı	30.09.2021	31.12.2020
Şekerbank (mevduat)	40.167.375	73.128.225
Şeker Kentsel Dönüşüm A.Ş.	-	14.770.788
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.747.665
Sekar A.Ş.	31.633	-
Derebağ Enerji A.Ş.	-	62.928
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	6.780
Toplam Alacak	40.199.008	89.716.386
İlişkili Taraf Adı	30.09.2021	31.12.2020
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.710.246
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	29.500
Sekar A.Ş.	-	19.846
Şeker Sigorta A.Ş.	-	210
Toplam Borç	-	1.759.802
Net Alacak / Borç	40.199.008	87.956.584

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

İlişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı (30.09.2021)	Faiz geliri	Kira Geliri	Kira Gideri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	3.850.198	19.580.277	-	-	23.430.475
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	222.314	-	-	222.314
Şeker Kentsel A.Ş.	-	31.565	-	-	31.565
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	2.024.806	-	-	2.024.806
Şeker Faktoring A.Ş.	-	972.000	-	-	972.000
Şeker Sigorta A.Ş.	-	756.000	-	-	756.000
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	756.000	-	-	756.000
Sekar Filo Kiralama	-	241.284	-216.000	-	25.284
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.485.000	-	-210.667	1.274.333
Münzam Vakfı	-	60.000	-	-	60.000
Toplam	3.850.198	26.129.246	-216.000	-210.667	29.552.777
İlişkili Taraf Adı (30.09.2020)	Faiz geliri	Kira Geliri	Kira Gideri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	2.385.494	6.956.730	-	-1.033.836	8.308.388
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	198.000	-	-	198.000
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	72.000	-	-	72.000
Promesa İnşaat Yatırım A.Ş.	-	-	-1.094.746	-	-1.094.746
Sekar Filo Kiralama	-	213.833	-96.880	-	116.953
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	-	-	-878.798	-878.798
Toplam	2.385.494	7.440.563	-1.191.626	-1.912.634	6.721.797

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
Üst yönetime sağlanan menfaatler	30.09.2021	30.09.2020
	1.127.329	231.882
Toplam	1.127.329	231.882

C

27. 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.

Kredi riski:

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

30.09.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla mevcut kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	31.633	22.539	-	26.191	35.767.314	91.776.652
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	31.633	22.539	-	26.191	35.767.314	91.776.652
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31.12.2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla mevcut kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	14.770.788	221.878	-	204.951	73.350.228	109.170.485
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	14.770.788	221.878	-	204.951	73.350.228	109.170.485
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

CA

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

Likidite riski : _____

Aşağıdaki tablo, Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Şirket'in yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Düzeltmeler kolonu ilerleyen dönemdeki muhtemel nakit akımına sebep olan kalemi göstermektedir. Başka konu kalem vade analizine dahil edilmiş olup, bilançodaki finansal yükümlülüklerin bilanço değerine dahil edilmemiştir.

30.09.2021						
Sözleşme Uyanınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	414.964.044	463.021.667	8.497.321	101.341.498	353.182.868	-
Finansal Borçlar	414.964.044	463.021.667	8.497.321	101.341.498	353.182.868	-
Beklenen Vadeler						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	3.137.746	1.692.167	1.692.167	-	-	-
Ticari Borçlar	2.065.588	2.465.588	2.465.588	-	-	-
Diğer Borçlar	1.445.579	1.445.579	1.445.579	-	-	-
31.12.2020						
Sözleşme Uyanınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	415.742.621	459.051.355	61.162.258	39.204.097	313.632.778	45.052.222
Finansal Borçlar	415.742.621	459.051.355	61.162.258	39.204.097	313.632.778	45.052.222
Beklenen Vadeler						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	4.036.367	4.036.367	4.036.367	-	-	-
Ticari Borçlar	1.998.318	1.998.318	1.998.318	-	-	-
Diğer Borçlar	2.038.049	2.038.049	2.038.049	-	-	-

A

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

Kur riski

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

	30.09.2021	31.12.2020	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Usd
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	124.916.857	163.656.861	22.295.056
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	-	-	-
5. Ticari alacaklar	124.916.857	163.656.861	22.295.056
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Toplam varlıklar	124.916.857	163.656.861	22.295.056
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	97.096.539	92.699.367	12.628.481
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	97.096.539	92.699.367	12.628.481
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	317.867.505	323.043.254	44.008.345
16 a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	317.867.505	323.043.254	44.008.345
18. Toplam yükümlülükler	414.964.044	415.742.621	56.636.826
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-290.047.187	-252.085.760	-34.341.770

CA

Kur riskine duyarlılık

Bilanço tarihi itibarıyla Türk Lirasının kurlar karşısında %10 değer kaybetmesi ve % 10 değer kazanması durumlarında ve faiz oranları olmak üzere tüm değişkenlerin sabit olması varsayımı ile yapılmıştır.

30.09.2021	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-29.004.719	29.004.719
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-29.004.719	29.004.719
TOPLAM	-29.004.719	29.004.719

31.12.2020	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-25.208.576	25.208.576
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-25.208.576	25.208.576
TOPLAM	-25.208.576	25.208.576

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.

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

	Kayıtlı Değeri		Gerçeğe Uygun Değeri	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	35.778.516	73.359.886	35.778.516	73.359.886
Finansal yatırımlar	91.776.652	109.170.485	91.776.652	109.170.485
Ticari alacaklar	54.172	14.992.666	54.172	14.992.666
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	414.964.044	415.801.421	414.964.044	415.801.421
Ticari borçlar	246.588	1.998.318	246.588	1.998.318



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).

30.09.2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	91.776.652	-	-	91.776.652
31.12.2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	109.170.485	-	-	109.170.485

28. 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.

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	30.09.2021	31.12.2020
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	127.555.168	182.530.371
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	863.330.000	881.836.000
C İştirakler	Md.24/(b)	25.000.000	50.000
İlgili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		24.740.376	39.416.475
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.040.625.544	1.103.832.846
E Finansal Borçlar	Md.31	414.964.044	415.801.421
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H İlgili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	Md.31	622.552.384	682.289.349
Diğer Kaynaklar		3.109.116	5.751.076
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.040.625.544	1.103.832.846

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.09.2021	31.12.2020
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadehl-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	35.767.314	73.350.228
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	33.186.000	33.186.000
B2 Aral Tutulan Arsa/Araçlar	Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/(g)	-	-
J Gayrimakdû Krediler	Md.31	581.000	581.000
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsa/Alan İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (f)	35.767.314	73.350.228

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

Portföy Sınırlamaları	Seri III-48.1a sayılı Tebliğ	30.09.2021	31.12.2020	Asgari/Azami Oran
1. Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsa/Alanın İpotek Bedelleri	Md.22/(v)	%0	%0	≤ %10
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	%83	%80	≥ %51
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%15	%17	≤ %49
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%3	%3	≤ %49
5. Akl Tutulan Arsa/Araçlar	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6. İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/(a)	%0	%0	≤ %10
7. Borçlanma Sınırı	Md.31	%67	%61	≤ %500
8. TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Menkul / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%3	%7	≤ %10
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(f)	%3	%7	≤ %10