

İÇİNDEKİLER

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR ZARAR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-54

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

	Dipnot No	30.09.2022	31.12.2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	132.168.800	296.705.813
Finansal yatırımlar	[4]	178.068.412	131.423.940
Ticari alacaklar	[6]	2.977	8.991
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		2.977	8.991
Diğer alacaklar	[7]	987.736	704.585
Türev araçlar	[8]	-	36.790.000
Proje halindeki stoklar	[9]	6.961.228	274.846
Peşin ödenmiş giderler	[13]	9.004.692	151.440
Diğer dönen varlıklar	[16]	4.082.961	4.535.248
Toplam Dönen Varlıklar		331.276.806	470.594.863
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[7]	1.926	3.652
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	1.130.075.627	1.105.913.000
Maddi duran varlıklar	[11]	24.879.260	26.879.616
Maddi olmayan duran varlıklar	[12]	77.587	-
Toplam Duran Varlıklar		1.155.034.400	1.132.796.268
TOPLAM VARLIKLAR		1.486.311.206	1.603.391.131

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

	Dipnot No	30.09.2022	31.12.2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	-	180.250.497
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	159.227.121	139.786.172
Ticari borçlar	[6]	427.866	342.606
• İlişkili taraflara ticari borçlar		39.536	8.909
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		388.330	333.697
Diğer borçlar	[7]	1.853.751	1.368.755
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	[14]	150.390	2.338.350
Türev araçlar	[8]	8.813.000	-
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	582.332	66.787
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		118.443	66.787
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		463.889	-
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		171.054.460	324.153.167
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	370.373.999	469.448.969
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	626.854	448.185
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		118.287	107.172
• Diğer uzun vadeli karşılıklar		508.567	341.013
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[28]	653.750	1.896.568
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		371.654.603	471.793.722
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		542.709.063	795.946.889
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	[18]	813.555.283	610.166.462
Geri alınmış paylar (-)	[19]	-11.256.789	-
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[20]	20.338.882	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[21]	5.479.675	5.479.675
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[22]	339.796	339.796
Geçmiş yıllar karları veya zararları		195.244.223	65.989.778
Net dönem karı veya zararı		-80.098.927	125.468.531
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		943.602.143	807.444.242
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		1.486.311.206	1.603.391.131

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 Dönemi Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021	1.07.2022 30.09.2022	1.07.2021 30.09.2021
KÂR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	[23]	48.154.617	41.661.896	16.500.909	6.927.023
Satışların maliyeti	[23]	-	-15.411.000	-	3.095.000
BRÜT KAR/ZARAR		48.154.617	26.250.896	16.500.909	10.022.023
Genel yönetim giderleri	[24]	-27.762.105	-15.356.318	-6.510.602	-4.401.361
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	292.098	1.133.292	59.130	359.081
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-1.077.153	-582.108	-592.125	-325.817
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		19.607.457	11.445.762	9.457.312	5.653.926
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	22.564.000	-	22.564.000	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	-1.081.977	-34.126	-	613.366
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		41.089.480	11.411.636	32.021.312	6.267.292
Finansman gelirleri	[27]	168.762.149	38.962.116	66.886.359	8.639.616
Finansman giderleri	[27]	-291.193.374	-106.921.265	-106.450.077	-27.099.266
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-81.341.745	-56.547.513	-7.542.406	-12.192.358
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	[28]	1.242.818	-44.726	143.559	-8.216
• Dönem vergi gideri/geliri		-	-	-	-
• Ertelemiş vergi gideri/geliri		1.242.818	-44.726	143.559	-8.216
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-80.098.927	-56.592.239	-7.398.847	-12.200.574
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		-80.098.927	-56.592.239	-7.398.847	-12.200.574
Pay Başına Kazanç	[29]	-0,1149	-0,0927	-0,0009	-0,0200
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		-0,1149	-0,0927	-0,0009	-0,0200
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	24.102	-	-31.402
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	-	23.510	-	-31.994
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-3.540.220	-	-50.526
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[4]	-	-3.540.220	-	-50.526
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-3.516.118	-	-81.928
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-80.098.927	-60.108.357	-7.398.847	-12.282.502

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 Dönemi Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Geri alınmış paylar (-)	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	ÖZKAYNAKLAR
				Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)					
1.01.2021	610.166.462	-	-	-	4.032	5.234.547	3.691	-59.870.060	130.162.253	685.700.925	
Transferler	-	-	-	-	-	-	336.105	129.249.915	-130.162.253	-576.233	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	24.102	-3.540.220	-	-	-56.592.239	-60.108.357	
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	-56.592.239	-56.592.239	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[11,15]	-	-	-	24.102	-3.540.220	-	-	-	-3.516.118	
30.09.2021	610.166.462	-	-	-	28.134	1.694.327	339.796	69.379.855	-56.592.239	625.016.335	
1.01.2022	610.166.462	-	-	5.393.000	86.675	-	339.796	65.989.778	125.468.531	807.444.242	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	125.468.531	-125.468.531	-	
Nakdi sermaye artırımını	[18,20]	203.388.821	-	20.338.882	-	-	-	-	-	223.727.703	
Geri alınmış paylar nedeniyle artış/azalışlar	[19]	-	-11.256.789	-	-	-	-	3.785.914	-	-7.470.875	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	-80.098.927	-80.098.927	
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	-80.098.927	-80.098.927	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[11,15]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
30.09.2022	813.555.283	-11.256.789	20.338.882	5.393.000	86.675	-	339.796	195.244.223	-80.098.927	943.602.143	

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 Dönemi Konsolide Nakit Akım Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		85.443.999	18.462.282
Dönem Karı/Zararı		-80.098.927	-56.592.239
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		182.523.388	79.850.383
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[11,12]	522.496	460.934
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[15]	230.325	-27.266
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[5,27]	-10.173.657	8.172.244
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	[10]	-22.564.000	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	[4,5,8,27]	215.751.042	69.128.800
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	[28]	-1.242.818	44.726
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	[11,12,26]	-	2.936.365
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-865.420
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-16.980.462	-4.795.862
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	6.014	1.985.079
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-281.425	-565.989
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[9]	-6.686.382	-
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	73.458	-1.730.653
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	[7]	71.295	-223.834
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	136.000	264.300
Ertelemiş gelirlerdeki artış (azalış)	[14]	-2.187.960	-194.646
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[16]	-8.111.462	-4.330.119
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		85.443.999	18.462.282
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-198.354	25.985.110
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	[4]	-	13.277.379
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[11,12]	-198.354	-92.269
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	[10,26]	-	12.800.000
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-249.782.658	-78.079.621
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	[18,20]	223.727.703	-
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	[19]	-21.854.518	-
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri	[19]	14.383.643	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-466.039.486	-78.079.621
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-164.537.013	-33.632.229
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-164.537.013	-33.632.229
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	296.705.813	73.997.632
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	132.168.800	40.365.403

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	30.09.2022		31.12.2021	
	Oran %	Tutar TL	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş.	75	610.166.462	100	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	25	203.388.821	-	-
Toplam	100	813.555.283	100	610.166.462

Şirket'in 610.166.462 TL olan ödenmiş sermayesi, dönem içerisinde 813.555.283 TL'ye artırılmış ve artırılan 1 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın halka arzı için düzenlenen izahname SPK tarafından 26 Mayıs 2022 tarihinde onaylanmıştır. Şirket'in payları 7 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup ilgili sermaye artırımını 10 Haziran 2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2021: 13).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

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

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

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Grup'un ilişikteki finansal tabloları, 2 Kasım 2022 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.1.4. Netleştirme/Mahsup

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

2.1.5. Enflasyonist Ortamdan Finansal Tabloların Hazırlanması

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

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuru uyarınca, Tüketici Fiyat Endeksi'ne ("TÜFE") göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74.41 olduğundan, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmayacağı belirtilmiştir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 30 Eylül 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.1.6. Konsolidasyon Esasları

Ana ortaklığın doğrudan veya dolaylı olarak bir ortaklıktaki oy haklarının yarısından fazlasını kontrol etmesi ve işletmenin finansal ve faaliyet politikalarını idare etme yetkisine haiz olması durumunda, kontrolün var olduğu kabul edilir.

Finansal tabloların konsolidasyonunda şirketler arası bakiye, işlemler ve gerçekleşmemiş kâr ve zararlar dahil olmak üzere bütün kâr ve zararlar elimine edilmektedir. Finansal tablolar benzer işlem ve hesaplar için tutarlı muhasebe politikaları uygulanarak hazırlanmaktadır.

Bağlı ortaklıkların, finansal tabloları ana ortaklık ile aynı hesap dönemi için hazırlanmıştır.

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	30.09.2022	31.12.2021
		İştirak Oranı %	İştirak Oranı %
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Danışmanlığı	100	100

2.1.7. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

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

2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.9. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Sınıflandırmalar:

- a) Önceki ara dönem finansal tablolarında banka mevduatı faiz gelirleri ve menkul kıymet satış karları "hasılat" içerisinde muhasebeleştirilirken ekli finansal tablolarda "finansman gelirleri" içerisinde raporlanmıştır.
- b) Önceki ara dönem finansal tablolarında Kambiyo karları ve kambiyo zararları ile netleştirilerek "diğer faaliyetlerden gelirler" içerisinde muhasebeleştirilirken ekli finansal tablolarda;
 - i. Müşteri hesaplarından kaynaklanan kambiyo karları/zararları "diğer faaliyetlerden gelirler"
 - ii. Nakit ve benzeri hesaplardan kaynaklanan kambiyo karları/zararları "finansman gelirleri/finansman giderleri" içerisinde raporlanmıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

- a) Bir TMS/TFRS tarafından gerekli kılıyorsa veya

- b) İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

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

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

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

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

Gayrimenkul satışı:

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

2.3.2. Kiralamalar

Grup, 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, Grup, 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.

Grup, 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. Grup, 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.

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

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

- Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dahil), eksi kira teşvikleri alacakları
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, endekse veya orana bağlı değişken kira ödemeleri

- Kalıntı değer taahhütleri altında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- Satın alma opsiyonunun kullanılacağından makul ölçüde emin olunması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve kiralama süresinin Grup'un kiralama 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

Grup, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa süreli BT ekipmanı ve küçük ofis mobilyaları dahil olmak üzere düşük değerli varlıkların kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtılmayı tercih etmiştir. Grup, 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

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

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

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Grup, 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.

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

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

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

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

2.3.3. Stoklar

Grup'un 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 gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile ölçülmektedir.

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

2.3.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde "gerçeğe uygun değer" modelini tercih etmiştir.

2.3.5. Finansal varlıklar

Grup, 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 Grup'un 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.

Grup 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 kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

Değer düşüklüğü

Grup 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.

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

Finansal yükümlülükler

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

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

- Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirilmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıyamaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Grup, 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.
- 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

Grup, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Grup, 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, Grup, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Grup'un 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. Grup, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkan, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

2.3.6. Maddi Duran Varlıklar

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

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

	<u>Faydalı Ömür</u>
Binalar	50 yıl
Taşıt araçları	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3 - 50 yıl

2.3.7. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

2.3.8. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un 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 değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
USD (Alış)	18,5187	13,3290
USD (Satış)	18,5521	13,3530

2.3.9. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılıkları

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

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

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

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

Kullanılmamış izin karşılığı

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

2.3.10. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.3.11. Borçlanma Maliyetleri

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

2.3.12. İlişkili Taraflar

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

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

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

2.3.13. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

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

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

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

2.3.14. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

Ertelenmiş vergi

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Şirket’in bağlı ortaklığı Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. için ertelenen vergi hesaplaması yapılmıştır.

2.3.15. Muhasebe Tahminleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Grup, gayrimenkul stoklarını Şekerbank T.A.Ş.'den kısmi bölünme sırasında ilk muhasebeleştirilmeyi yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Not 10'da belirtilmiştir. Gayrimenkul değerlendirme şirketi rapor tarihleri itibarıyla, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermekte ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

2.3.16. Nakit akımının raporlanması

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

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

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

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

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

2.3.17. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

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

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

2.3.18. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.4. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Bankalar	127.524.779	296.705.813
Repo	4.644.021	-
Toplam	132.168.800	296.705.813

Banka mevduatlarının 102.000 TL'si (31 Aralık 2021: 265.874 TL) teminat olarak verilmiştir.

Bankalardaki bakiyenin 13.280.868 TL'si Grup'un ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 80.445.162 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Vadesiz mevduat	18.866	117.976.567
Vadeli mevduat	127.505.913	178.729.246
Toplam	127.524.779	296.705.813

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022		Vadesi
	Faiz oranı	Tutar	
TL vadeli mevduat	%11,00 - %20,00	29.386.591	3 Ekim - 1 Kasım 2022
USD vadeli mevduat	%0,05 - %4,00	98.119.322	3 Ekim - 18 Ekim 2022
Toplam		127.505.913	

	31.12.2021		Vadesi
	Faiz oranı	Tutar	
TL vadeli mevduat	%13,00 - %16,00	9.295.628	3 Ocak - 21 Ocak 2022
USD vadeli mevduat	%0,60 - %1,00	169.433.618	7 Ocak - 26 Ocak 2022
Toplam		178.729.246	

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz durumu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
TL mevduat	28.519.310 TL	9.368.266 TL
USD mevduat	5.346.243 \$	21.557.322 \$
Toplam TL Karşılığı	127.524.779	296.705.813

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Devlet Tahvili (Eurobond)	178.068.412	131.423.940
Toplam	178.068.412	131.423.940

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla 9.615.600 USD değerindeki (31.12.2021: 9.860.000 USD) Eurobond'u mevcuttur. Eurobond, "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlık" olarak sınıflandırılmaktadır Eurobond'un vadesi 10.08.2024 olup faiz oranı %6,35'tir.

	30.09.2022	31.12.2021
Devlet Tahvili (Eurobond)	188.427.773	135.622.575
Maliyet değeri	178.068.412	131.423.940
Pazar değeri	-10.359.361	-4.198.635
Değer artışı/azalışı	-10.359.361	-4.198.635
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	-	-
Kar/Zararda muhasebeleştirilen	-10.359.361	-4.198.635
Toplam	-10.359.361	-4.198.635

5. FİNANSAL BORÇLAR

Finansal borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Kısa vadeli borçlanmalar	-	180.250.497
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	159.227.121	139.786.172
Uzun vadeli borçlanmalar	370.373.999	469.448.969
Toplam	529.601.120	789.485.638

Grup, 09.06.2026 vadeli 6.000.000 USD kalan anaparası olan banka kredisi için 14.09.2022 tarihinde erken kapatma yapmış olup ilgili kredi için 6.000.000 USD anapara, 116.212 USD faiz ve 5.811 USD BSMV ödemesi gerçekleştirmiştir.

Grup, ayrıca, 19.02.2026 vadeli 5.833.333 USD kalan anaparası olan banka kredisi için 14.09.2022 tarihinde kısmi erken kapama gerçekleştirmiş ve ilgili kredi için 1.994.444 USD anapara, 35.211 USD faiz ve 1.761 USD BSMV ödemesi yapmıştır.

Erken ve kısmi ödemeler sonrası 30.09.2022 itibariyle finansal borçların anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir;

30.09.2022	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
USD krediler	4.000.000 \$	5,29 - 6,37	3-6 ay arası
USD krediler	4.000.000 \$	5,29 - 6,37	9-12 ay arası
USD krediler	20.000.000 \$	5,29 - 6,37	1 yıl ve üstü
Toplam	28.000.000 \$		

Şirket'in 30.09.2022 tarihi itibariyle Türk Lirası cinsinden kredisi bulunmamaktadır.

31.12.2021	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
USD krediler	4.277.778 \$	5,29 - 6,37	0-3 ay arası
USD krediler	750.000 \$	5,29 - 6,37	3-6 ay arası
USD krediler	4.277.778 \$	5,29 - 6,37	6-9 ay arası
USD krediler	750.000 \$	5,29 - 6,37	9-12 ay arası
USD krediler	35.194.444 \$	5,29 - 6,37	1 yıl ve üstü
Toplam	45.250.000 \$		
TL krediler	174.000.000	17,00 - 18,00	0-3 ay arası
Toplam	174.000.000		

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

Borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Anapara borçlar (Usd)	518.523.599	603.137.250
Faiz tahakkukları (Usd)	11.077.521	6.097.891
Anapara borçlar (TL)	-	174.000.000
Faiz tahakkukları (TL)	-	6.250.497
Toplam	529.601.120	789.485.638

Finansal borçlanmaların döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
USD krediler	28.598.180 \$	45.707.491 \$
TL krediler	-	180.250.497
Toplam TL Karşılığı	529.601.120	789.485.638

USD cinsinden finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	30.09.2022	31.12.2021	31.12.2021
0-3 ay	0 TL	0 \$	71.003.266 TL	5.326.976 \$
3-12 ay	174.097.457 TL	9.401.171 \$	93.988.345 TL	7.051.418 \$
1-5 yıl	400.566.989 TL	21.630.405 \$	520.086.954 TL	39.019.203 \$
Toplam	574.664.446 TL	31.031.576 \$	685.078.565 TL	51.397.597 \$

Türk Lirası cinsinden finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
0-3 ay	-	181.841.531
Toplam	-	181.841.531

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Ticari alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.977	8.991
Toplam	2.977	8.991

Grup'un rapora konu finansal tablo tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş alacağı bulunmamaktadır.

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Ticari borçlar/Sekar A.Ş.	8.909	8.909
Ticari borçlar/Şeker Sigorta A.Ş.	30.627	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	388.330	333.697
Toplam	427.866	342.606

7. DİĞER ALACAKLAR / DİĞER BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Vergi dairesinden stopaj iade alacakları	977.736	704.585
Verilen depozito ve teminatlar/kısa vadeli	10.000	-
Verilen depozito ve teminatlar/uzun vadeli	1.926	3.652
Toplam	989.662	708.237

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Alınan depozito ve teminatlar	755.585	619.585
Alınan depozito ve teminatlar/Şeker Yatırım A.Ş.	9.440	9.440
Ödenecek vergi ve fonlar	911.742	622.239
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	152.261	80.966
Muhtelif borçlar	24.723	36.525
Toplam	1.853.751	1.368.755

8. TÜREV ARAÇLAR

Türev araçlardan oluşan varlık kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Forward değerlendirme farkı	-	36.790.000
Toplam	-	36.790.000

Türev araçlardan oluşan yükümlülük kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Forward değerlendirme farkı	8.813.000	-
Toplam	8.813.000	-

30 Eylül 2022 itibariyle Forward sözleşme detayları aşağıdaki gibidir;

30.09.2022	
Sözleşme tipi	TL satım-Usd alım
Vade tarihi	6.10.2022
Sözleşme kuru	19,4000 TL
Sözleşme varlığı	10.000.000 \$
Sözleşme yükümlülüğü	194.000.000 TL
Değerleme kuru	18,5187 TL
Gerçeğe uygun değer	-8.813.000 TL

31 Aralık 2021 itibariyle Forward sözleşme detayları aşağıdaki gibidir;

31.12.2021

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

Şirket'in kur riskini yönetmek adına yaptığı türev işlemlerin değerlemesi, değerlendirme tarihinde henüz vadesi gelmemiş olan işlemler için piyasa rayıçları baz alınarak yapılmakta ve gerçeğe uygun değerleri finansal durum tablosunda varlık veya yükümlülük olarak gösterilmektedir.

9. PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

Proje halindeki stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Şeker Şile Evleri Projesi	6.961.228	274.846
Toplam	6.961.228	274.846

Proje halindeki stoklar, "Şeker Şile Evleri Projesi" kapsamında yüklenici firmaya verilen hakedişler ve projeye ilişkin diğer maliyetlerden oluşmaktadır.

Şirket, Şeker GYO Şile Konut Projesi kapsamında S.S. Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatifi ile 6 Ekim 2021 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır. Sözleşme, İstanbul, Şile, Çayırbaşı Mahallesi'nde mülkiyeti Aydınkent Kooperatifi'ne ait toplamda 11.325,53 m² yüzölçümüne sahip 445, 678 ve 679 numaralı parsellerde yapılacak 29 adet villa (42 adet bağımsız bölüm) inşaa işi, proje alanının peyzajı ve ortak alanların arsa payı karşılığı, anahtar teslim inşası işlerini kapsamaktadır. Arsa alanında yapılan terk, tevhid ve ihdas işlemlerinin ardından 11.282,54 m² yüzölçümüne sahip 733 parsel numaralı yeni tapu, Şile Tapu Müdürlüğü tarafından 14.01.2022 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında konut alanlarında ruhsat projesine göre çıkacak bağımsız bölüm metrekarelerinin toplamının %50'si Aydınkent Kooperatifi'ne, kalan %50'si ise Şeker GYO'ya aittir.

Proje ile ilgili olarak 12 Mayıs 2022 tarihinde, Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'na ait, toplam yüzölçümü 3.770,00 m² olan taşınmazın, 1.036,14 m²'lik kısmı sosyal amaçlı kullanım alanı olarak kiralanarak 3 yıllık kullanım hakkı alınmıştır.

Şeker GYO Şile Konut Projesi'nin proje yönetimi ve yapım işleri için 21 Temmuz 2022 tarihinde Optimal Proje Yönetimi İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ile Yönetim Yükleniciliği Sözleşmesi imzalanmıştır. Yapı Ruhsatı onayı Şile Belediyesi'nden 05.09.2022 tarihinde alınarak, yapım işlerine Eylül 2022 tarihinde başlanmıştır. Projenin kaba yapı işleri devam etmekte olup, Temmuz 2023 tarihinde teslim edilmesi planlanmaktadır.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	1.050.755.627	1.026.593.000
Yatırım amaçlı arsalar	79.320.000	79.320.000
Toplam	1.130.075.627	1.105.913.000

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

	30.09.2022	31.12.2021
Dönem başı	1.105.913.000	898.809.000
Çıkışlar	-	-16.131.000
Transferler (*)	1.598.627	-
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı) (**)	22.564.000	223.235.000
Dönem sonu	1.130.075.627	1.105.913.000

(*) Transferler, kiraya verilen maddi duran varlıkların, yatırım amaçlı gayrimenkullere transferinden oluşmaktadır.

(**) Tophane Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 ve 30 nolu bağımsız bölümler, bölgede meydana gelen gelişmeler dikkate alınarak 30.09.2022 tarihinde, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlemeye tabi tutulmuş olup, meydana gelen değer artışı finansal tablolara yansıtılmıştır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş, bağımsız bir değerlendirme şirkettir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 1.777.008 TL bakım onarım, 364.761 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (30 Eylül 2021: Güvenlik gideri 210.667 TL, sigorta gideri - 377.941 TL, bakım onarım gideri 1.518.762TL).

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

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

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

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

	30.09.2022		31.12.2021	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	4.080.000	Pazar Yaklaşımı	4.080.000
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	2.734.000	Pazar Yaklaşımı	2.734.000
Beşiktaş Şubesi	Pazar Yaklaşımı	7.560.000	Pazar Yaklaşımı	7.560.000
Boğazlıyan Şube Binası	Pazar Yaklaşımı	3.478.000	Pazar Yaklaşımı	3.478.000
Elbistan Şubesi	Pazar Yaklaşımı	3.343.000	Pazar Yaklaşımı	3.343.000
Gazipaşa Şubesi	Pazar Yaklaşımı	8.161.000	Pazar Yaklaşımı	8.161.000
Göztepe Şubesi	Gelir Yaklaşımı	16.800.000	Gelir Yaklaşımı	16.800.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı	40.628.000	Pazar Yaklaşımı	40.628.000
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	5.958.000	Pazar Yaklaşımı	5.958.000
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	3.790.000	Pazar Yaklaşımı	3.790.000
Mecidiyeköy Şubesi	Pazar Yaklaşımı	27.000.000	Pazar Yaklaşımı	27.000.000
Metrocity Binası (*)	Gelir Yaklaşımı	73.944.000	Gelir Yaklaşımı	73.944.000
Ostim Şubesi	Pazar Yaklaşımı	4.060.000	Pazar Yaklaşımı	4.060.000
Büyükçekmece Dükkan	Pazar Yaklaşımı	1.440.000	Pazar Yaklaşımı	1.440.000
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	3.319.000	Pazar Yaklaşımı	3.319.000
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	7.250.000	Pazar Yaklaşımı	7.250.000
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	1.000.000	Pazar Yaklaşımı	1.000.000
Uzunköprü Şube Binası	Gelir Yaklaşımı	2.770.000	Gelir Yaklaşımı	2.770.000
Karacabey Şubesi	Pazar Yaklaşımı	1.244.000	Pazar Yaklaşımı	1.244.000
Karaman	Maliyet Yaklaşımı	2.698.000	Maliyet Yaklaşımı	2.698.000
Söke Şubesi	Gelir Yaklaşımı	3.000.000	Gelir Yaklaşımı	3.000.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı	48.277.000	Pazar Yaklaşımı	48.277.000
Ordu Şubesi	Gelir Yaklaşımı	6.600.000	Gelir Yaklaşımı	6.600.000
Tophane Binası (**)	Pazar Yaklaşımı	42.500.000	Pazar Yaklaşımı	19.936.000
Ankara Bölge Müdürlük Binası	Pazar Yaklaşımı	5.291.000	Pazar Yaklaşımı	5.291.000
Arsa/Kazakistan Almati	Pazar Yaklaşımı	67.965.000	Pazar Yaklaşımı	67.965.000
Lara Şubesi	Gelir Yaklaşımı	3.000.000	Gelir Yaklaşımı	3.000.000
Sultanhamam Şubesi	Pazar Yaklaşımı	25.903.000	Pazar Yaklaşımı	25.903.000
Ankara Gölbaşı	Pazar Yaklaşımı	6.470.000	Pazar Yaklaşımı	6.470.000
Amasya Şubesi	Pazar Yaklaşımı	6.460.000	Pazar Yaklaşımı	6.460.000
Şeker Kule (***)	Gelir Yaklaşımı	666.893.627	Gelir Yaklaşımı	665.295.000
Sarıyer Arsa	Gelir Yaklaşımı	4.885.000	Gelir Yaklaşımı	4.885.000
Kadıköy Şubesi	Pazar yaklaşımı	12.914.000	Pazar yaklaşımı	12.914.000
Kastamonu Şubesi	Gelir yaklaşımı	6.640.000	Gelir yaklaşımı	6.640.000
Ankara Dupleks Mesken	Pazar yaklaşımı	2.020.000	Pazar yaklaşımı	2.020.000
Toplam		1.130.075.627		1.105.913.000

(*) 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. İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi'nde yer alan taşınmaz, bölgede meydana gelen gelişmeler dikkate alınarak 30.09.2022 tarihinde, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlemeye tabi tutulmuş olup, meydana gelen değer artışı finansal tablolara yansıtılmıştır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş, bağımsız bir değerlendirme şirketidir.

(***) Şeker Kule binasında toplamda 94 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu değer Şeker Kule binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; Zemin, 2. Asma kat 1., 2., 3., 4., 5., 6., 9., 10.,

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

11.(sadece kiralık olan kısımları), 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23.,24. katlarda bulunan 72 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Gayrimenkul Adı	30.09.2022			
	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	4.080.000	-	4.080.000	-
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.734.000	-	2.734.000	-
Beşiktaş Şubesi	7.560.000	-	7.560.000	-
Boğazlıyan Şube Binası	3.478.000	-	3.478.000	-
Elbistan Şubesi	3.343.000	-	3.343.000	-
Gazipaşa Şubesi	8.161.000	-	8.161.000	-
Göztepe Şubesi	16.800.000	-	-	16.800.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	40.628.000	-	40.628.000	-
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	5.958.000	-	5.958.000	-
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	3.790.000	-	3.790.000	-
Mecidiyeköy Şubesi	27.000.000	-	27.000.000	-
Metrocity Binası (*)	73.944.000	-	-	73.944.000
Ostim Şubesi	4.060.000	-	4.060.000	-
Büyükçekmece Dükkan	1.440.000	-	1.440.000	-
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	3.319.000	-	3.319.000	-
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	7.250.000	-	7.250.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	1.000.000	-	1.000.000	-
Uzunköprü Şube Binası	2.770.000	-	-	2.770.000
Karacabey Şubesi	1.244.000	-	1.244.000	-
Karaman	2.698.000	-	-	2.698.000
Söke Şubesi	3.000.000	-	-	3.000.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	48.277.000	-	48.277.000	-
Ordu Şubesi	6.600.000	-	-	6.600.000
Tophane Binası (**)	42.500.000	-	42.500.000	-
Ankara Bölge Müdürlük Binası	5.291.000	-	5.291.000	-
Arsa/Kazakistan Almati	67.965.000	-	67.965.000	-
Lara Şubesi	3.000.000	-	-	3.000.000
Sultanhamam Şubesi	25.903.000	-	25.903.000	-
Ankara Gölbaşı	6.470.000	-	6.470.000	-
Amasya Şubesi	6.460.000	-	6.460.000	-
Şeker Kule (***)	666.893.627	-	-	666.893.627
Sarıyer Arsa	4.885.000	-	-	4.885.000
Kadıköy Şubesi	12.914.000	-	12.914.000	-
Kastamonu Şubesi	6.640.000	-	-	6.640.000
Ankara Dupleks Mesken	2.020.000	-	2.020.000	-
Toplam	1.130.075.627	-	342.845.000	787.230.627

(*) 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

(***) Şeker Kule binasında toplamda 94 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu değer Şeker Kule binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; Zemin, 2. Asma kat 1., 2., 3., 4., 5., 6., 9., 10., 11.(sadece kiralık olan kısımları), 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23.,24. katlarda bulunan 72 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

Gayrimenkul Adı	31.12.2021			
	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	4.080.000	-	4.080.000	-
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.734.000	-	2.734.000	-
Beşiktaş Şubesi	7.560.000	-	7.560.000	-
Boğazlıyan Şube Binası	3.478.000	-	3.478.000	-
Elbistan Şubesi	3.343.000	-	3.343.000	-
Gazipaşa Şubesi	8.161.000	-	8.161.000	-
Göztepe Şubesi	16.800.000	-	-	16.800.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	40.628.000	-	40.628.000	-
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	5.958.000	-	5.958.000	-
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	3.790.000	-	3.790.000	-
Mecidiyeköy Şubesi	27.000.000	-	27.000.000	-
Metrocity Binası (*)	73.944.000	-	-	73.944.000
Ostim Şubesi	4.060.000	-	4.060.000	-
Büyükçekmece Dükkan	1.440.000	-	1.440.000	-
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	3.319.000	-	3.319.000	-
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	7.250.000	-	7.250.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	1.000.000	-	1.000.000	-
Uzunköprü Şube Binası	2.770.000	-	-	2.770.000
Karacabey Şubesi	1.244.000	-	1.244.000	-
Karaman	2.698.000	-	-	2.698.000
Söke Şubesi	3.000.000	-	-	3.000.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	48.277.000	-	48.277.000	-
Ordu Şubesi	6.600.000	-	-	6.600.000
Tophane Binası (**)	19.936.000	-	19.936.000	-
Ankara Bölge Müdürlük Binası	5.291.000	-	5.291.000	-
Arsa/Kazakistan Almatı	67.965.000	-	67.965.000	-
Lara Şubesi	3.000.000	-	-	3.000.000
Sultanhamam Şubesi	25.903.000	-	25.903.000	-
Ankara Gölbaşı	6.470.000	-	6.470.000	-
Amasya Şubesi	6.460.000	-	6.460.000	-
Şeker Kule (***)	665.295.000	-	-	665.295.000
Sarıyer Arsa	4.885.000	-	-	4.885.000
Kadıköy Şubesi	12.914.000	-	12.914.000	-
Kastamonu Şubesi	6.640.000	-	-	6.640.000
Ankara Dupleks Mesken	2.020.000	-	2.020.000	-
Toplam	1.105.913.000	-	320.281.000	785.632.000

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

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

(***) Şeker Kule binasında toplamda 94 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu değer Şeker Kule binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; Zemin, 2. Asma kat 1., 2., 3., 4., 5., 6., 9., 10., 11.(sadece kiralık olan kısımları), 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 değerler, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak 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, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerler, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

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

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

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	30.09.2022	
		Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Göztepe Şubesi	Gelir yaklaşımı	56.000	4
Lara Şubesi	Gelir yaklaşımı	15.000	6
Ordu Şubesi	Gelir yaklaşımı	27.500	5
Söke Şubesi	Gelir yaklaşımı	15.000	6
Uzunköprü Şube Binası	Gelir yaklaşımı	15.000	6,5
Metrocity Binası	Gelir yaklaşımı	333.000	5,4
Şeker Kule	Gelir yaklaşımı	3.343.900	5,8
Kastamonu Şubesi	Gelir yaklaşımı	33.200	6

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

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	31.12.2021	
		Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Göztepe Şubesi	Gelir yaklaşımı	56.000	4
Lara Şubesi	Gelir yaklaşımı	15.000	6
Ordu Şubesi	Gelir yaklaşımı	27.500	5
Söke Şubesi	Gelir yaklaşımı	15.000	6
Uzunköprü Şube Binası	Gelir yaklaşımı	15.000	6,5
Metrocity Binası	Gelir yaklaşımı	333.000	5,4
Şeker Kule	Gelir yaklaşımı	3.343.900	5,8
Kastamonu Şubesi	Gelir yaklaşımı	33.200	6

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	30.09.2022	
		Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Karaman Bina	Maliyet yaklaşımı	1.030	% 50

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

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

	30.09.2022	31.12.2021
Dönem başı	785.632.000	672.837.000
Değerleme farkları	-	132.249.000
Transferler (*)	1.598.627	-
Çıkışlar	-	-16.131.000
2. seviye transferleri	-	-3.323.000
Dönem sonu	787.230.627	785.632.000

(*) Transferler, kiraya verilen maddi duran varlıkların, yatırım amaçlı gayrimenkullere transferinden oluşmaktadır.

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinden İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi'nde yer alan taşınmazın gerçeğe uygun değeri, bölgede meydana gelen gelişmeler dikkate alınarak 30 Eylül 2022 tarihinde, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2021 tarihli gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin hazırladıkları rapor tarihleri

itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

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

Emsal metrekare değeri	30.09.2022	31.12.2021
Şubeler	1.828 - 110.938	1.828 - 110.938
Genel Müdürlük Binası	3.906 - 5.007	3.906 - 5.007
Dükkan	7.119 - 14.263	7.119 - 14.263
Bina (*)	135	135
Arsa	350-8.182	350-8.182

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar (*)	Değerleme	30.09.2022
Binalar	26.545.000	-	-1.598.627	-	24.946.373
Taşıtlar	388.391	-	-	-	388.391
Demirbaşlar	327.373	105.249	-	-	432.622
Toplam	27.260.764	105.249	-1.598.627	-	25.767.386
Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30.09.2022
Binalar	-	-374.196	-	-	-374.196
Taşıtlar	-243.564	-58.259	-	-	-301.823
Demirbaşlar	-137.584	-74.523	-	-	-212.107
Toplam	-381.148	-506.978	-	-	-888.126
NET DEĞER	26.879.616	-401.729	-1.598.627	-	24.879.260

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

Duran Varlık	1.01.2021	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2021
Binalar	22.400.000	-	-	4.145.000	26.545.000
Taşıtlar	423.890	-	-35.499	-	388.391
Demirbaşlar	461.562	92.269	-226.458	-	327.373
Özel Maliyetler	2.500.000	-	-2.500.000	-	-
Toplam	25.785.452	92.269	-	4.145.000	27.260.764
Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2021	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2021
Binalar	-	-448.000	-	448.000	-
Taşıtlar	-165.886	-80.636	2.958	-	-243.564
Demirbaşlar	-308.283	-37.542	208.241	-	-137.584
Özel Maliyetler	-2.500.000	-	2.500.000	-	-
Toplam	-2.974.169	-566.178	2.711.199	448.000	-381.148
NET DEĞER	22.811.283	-473.909	2.711.199	4.593.000	26.879.616

(*) 30 Eylül 2022 itibarıyla 1.598.627 TL'lik bina çıkışı, maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerden oluşmaktadır.

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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

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

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

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar	30.09.2022
Diğer haklar	139.300	93.105	-	232.405
Toplam	139.300	93.105	-	232.405
Birikmiş Amortismanlar	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar	30.09.2022
Diğer haklar	-139.300	-15.518	-	-154.818
Toplam	-139.300	-15.518	-	-154.818
NET DEĞER	-	77.587	-	77.587

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

Duran Varlık	1.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Diğer haklar	139.300	-	-	139.300
Toplam	139.300	-	-	139.300
Birikmiş Amortismanlar	1.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Diğer haklar	-81.224	-58.076	-	-139.300
Toplam	-81.224	-58.076	-	-139.300
NET DEĞER	58.076	-58.076	-	-

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Verilen sipariş avansları (*)	8.464.293	-
Gelecek aylara ait giderler	540.399	151.440
Toplam	9.004.692	151.440

(*) Şeker Kule çevre düzenlemesi ve Şile Konut Projesi için verilen iş avanslarıdır.

14. SÖZLEŞME YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Sözleşme yükümlülükleri hesap kaleminin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Alınan avanslar	12.390	201.780
Gelecek aylara ait kira gelirleri	138.000	2.136.570
Toplam	150.390	2.338.350

15. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Personel izin karşılıkları	118.443	66.787
Döviz pozisyonu marj açığı (*)	463.889	-
Toplam	582.332	66.787

(*) Grup, finansal tablolarındaki tüm yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerini döviz alış kuru ile değerlendirmekte, açık döviz pozisyonu içinse alış-satış kur farkı üzerinden "Döviz pozisyonu marj açığı" hesaplamaktadır.

Grup, 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;

	30.09.2022	31.12.2021
Kıdem tazminatı karşılıkları	118.287	107.172
Dava karşılıkları	508.567	341.013
Toplam	626.854	448.185

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	15,80%	15,80%
İskonto Oranı	20,10%	20,10%
Kıdem tazminatı tavanı	10.849	8.285

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Dönem başı	107.172	131.097
Faiz maliyeti	3.590	14.358
Hizmet maliyeti	7.525	44.360
Aktüeryal kazanç/zararlar	-	-82.643
Dönem sonu	118.287	107.172

16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Devreden KDV	3.382.651	3.298.798
Peşin ödenen vergiler	686.859	308.810
Personel avansları	7.900	18.600
İş avansları	5.551	909.040
Toplam	4.082.961	4.535.248

17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Dava Karşılıkları; 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalar için 508.567 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 341.013 TL).

Alınan ve verilen teminatlar; 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Grup'un verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Koşullu Yükümlülükler		
Verilen teminat mektupları	464.799 TL	581.000 TL
Verilen ipotekler (*)	150.000.000 \$	150.000.000 \$
Toplam TL Karşılığı	2.778.269.799	1.999.931.000

(*) İpotekler Şeker Kule için kullanılan döviz cinsinden kredilerin karşılığında verilmiştir.

	30.09.2022	31.12.2021
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	2.778.269.799	1.999.931.000
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	2.778.269.799	1.999.931.000
	30.09.2022	31.12.2021
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

18. SERMAYE

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir;

Hissedar	30.09.2022		31.12.2021	
	Oran %	Tutar TL	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş	75	610.166.462	100	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	25	203.388.821	-	-
Toplam	100	813.555.283	100	610.166.462

Şirket'in 610.166.462 TL olan ödenmiş sermayesi, dönem içerisinde 813.555.283 TL'ye artırılmış ve artırılan 1 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın halka arzı için düzenlenen izahname SPK tarafından 26 Mayıs 2022 tarihinde onaylanmıştır. Şirket'in payları 7 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup ilgili sermaye artırımını 10 Haziran 2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

19. GERİ ALINMIŞ PAYLAR

	30.09.2022	31.12.2021
Geri alınmış hisse senetleri	-11.256.789	-
Toplam	-11.256.789	-

Şirket, halka arz aşamasında fiyat istikrarı çerçevesinde, aşağıdaki alım ve satım işlemlerini gerçekleştirmiştir.

30 Haziran 2022 tarihinde Şirket sermayesinin %0,31'ine denk gelen toplam 2.500.000 TL nominal değerli payını 2.725.000 TL bedel ödeyerek geri almıştır. 01.07.2021 ve 13.07.2021 tarihleri arasında ise 3.441.895 adet payı 1 TL'den, 1.500.000 adet payı 1,03 TL'den 2.500.000 adet payı 1,02 TL'den ve 11.058.105 adet payı 1,05 TL'den olmak üzere toplamda nominal değeri 1 TL olan 18.500.000 adet payını geri almıştır.

Şirket fiyat istikrarı uygulaması sonucunda toplamda 21.000.000 adet payını geri almıştır. Söz konusu payların Şirket sermayesindeki oranı %2,58 olmuştur.

Şirket 5 Eylül-23 Eylül 2022 tarihleri arasında, halka arz fiyatının altında almış olduğu 21.000.000 adet paydan 7.000.000 adetinin satışını 1,39-1,41 TL fiyat aralığından, 3.250.000 adet payın satışını ise 1,41-1,44 TL fiyat aralığından gerçekleştirmiştir. Satış işlemleri sonrasında Şirket'in geri alınmış payları 10.750.000 adete gerilemiştir. Bu işlemle birlikte fiyat istikrarı kapsamında geri alınan payların Şirket sermayesindeki oranı %1,32'ye düşmüştür.

20. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER (İSKONTOLAR)

	30.09.2022	31.12.2021
Hisse senedi ihraç primleri	20.338.882	-
Toplam	20.338.882	-

Şirket'in cari dönem içerisinde adeti 1 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın ihracı için hazırladığı izahnamenin 26 Mayıs 2022 tarihinde SPK'nın onayı uyarınca ilgili artırım 3 Haziran 2022 tarihinde tamamlanmıştır. İlgili süreç sonucunda nominal değeri 1 TL olan 203.388.821 adet payın satışı 1,10 TL'den gerçekleşmiş olup 20.338.882 TL tutarında hisse senedi ihraç primi elde edilmiştir.

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

	30.09.2022	31.12.2021
Aktüeryal kazanç/zararlar	86.675	86.675
Maddi duran varlıklar değer artışı	5.393.000	5.393.000
Toplam	5.479.675	5.479.675

22. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

	30.09.2022	31.12.2021
Dönem başı yasal yedekler	339.796	3.691
Önceki dönem karından ayrılan yedek	-	7.500
İşletme birleşmesinden dolayı ilaveler	-	328.605
Toplam	339.796	339.796

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

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

23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	30.09.2022	30.09.2021
Gayrimenkul kira gelirleri	48.154.617	28.861.048
Gayrimenkul satış gelirleri	-	12.800.848
Gayrimenkul satışlarının maliyeti	-	-15.411.000
Toplam	48.154.617	26.250.896

Kira gelirlerinin, 43.632.292 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (30 Eylül 2021: 30.273.993 TL)

24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	30.09.2022	30.09.2021
Halka arz giderleri (*)	-11.580.574	-
Personel giderleri	-5.280.296	-4.070.544
Danışmanlık giderleri	-1.839.570	-1.905.595
Üst yönetim ücretleri	-2.331.785	-1.432.333
Vergi, harç benzeri giderler	-789.383	-617.620
Gayrimenkul bakım onarım giderleri	-1.777.008	-1.518.762
Gayrimenkul aidat giderleri	-774.429	-1.310.799
Araç ve ulaşım giderleri	-679.903	-309.469
Amortisman giderleri	-522.495	-925.398
Elektrik, su giderleri	-308.469	-191.005
İlan, reklam giderleri	-272.567	-545.408
Gayrimenkul ekspertizlik giderleri	-223.970	-61.500
Gayrimenkul sigorta giderleri	-364.761	-377.941
Gayrimenkullere ait diğer giderler	-122.220	-1.066.780
Gayrimenkul güvenlik giderleri	-	-210.667
Muhtelif giderler	-894.675	-812.497
Toplam	-27.762.105	-15.356.318

(*) Halka arz giderleri, aracı kuruma verilen komisyon, SPK ve MKK'ya verilen kayıt ve üyelik ücretleri, fiyat tespit raporları, reklam ve tanıtım giderleri, uzman hukukçu raporu, sermayenin ödendiğine ilişkin tespit raporu giderleri ile halka arza ilişkin ödenen harçlar ve bunlara ilişkin BSMV ve damga vergilerinden oluşmaktadır.

Genel yönetim giderlerinin 9.112.553 TL'si ilişkili taraflardan yapılan giderlerdir (30 Eylül 2021: 426.667 TL).

25. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / DİĞER FAALİYET GİDERLERİ

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	30.09.2022	30.09.2021
Hukuk danışmanlığı yansıtma geliri	150.000	-
SGK teşvik gelirleri	127.143	88.610
Şirket birleşmesinden kaynaklı gelirler	-	615.000
Muhtelif gelirler	14.955	429.682
Toplam	292.098	1.133.292

Hukuk danışmanlığı yansıtma geliri, ilişkili taraflardan elde edilmiştir.

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	30.09.2022	30.09.2021
Kur farkları	-798.425	-95.060
Dava karşılıkları giderleri	-167.554	-
Sponsorluk giderleri	-50.000	-
Bağış ve yardımlar	-15.700	-44.690
Vergi, gecikme cezaları	-3.855	-10.720
7326 Sayılı kanun kapsamında giderler	-	-216.444
Muhtelif giderler	-41.619	-215.194
Toplam	-1.077.153	-582.108

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	30.09.2022	30.09.2021
YAG değer artışları (*)	22.564.000	-
Toplam	22.564.000	-

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları ile ilgili açıklamalar Not 10'da verilmiştir.

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021
Maddi duran varlık satış zararları	-	-34.126
YAG'lar için yapılan iyileştirme giderleri	-1.081.977	-
Toplam	-1.081.977	-34.126

27. FİNANSAL GELİRLER VE FİNANSAL GİDERLER

Finansal gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021
Mevduat kur farkı gelirleri	80.647.270	10.167.287
Eurobond gelirleri	53.651.277	24.928.967
Forward kur farkı gelirleri	28.335.000	-
Faiz gelirleri	6.128.602	3.865.862
Toplam	168.762.149	38.962.116

Finansal giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021
Kredi kur farkı giderleri	-223.331.211	-74.078.931
Kredi faiz giderleri	-44.375.319	-23.741.464
Mevduat kur farkı giderleri	-14.670.254	-9.100.870
Forward kur farkı giderleri	-8.813.000	-
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	-3.590	-
Toplam	-291.193.374	-106.921.265

28. VERGİLEMDİRME

Ertelenen Vergi;

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Grup'un bağlı ortaklığı Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. kurumlar vergisine tabidir ve ertelenen vergi hesaplaması yapılmıştır.

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

Açıklama/ 30.06.2022	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Duran varlık değerlendirme farkları	8.869.590	-	1.773.918
Kıdem tazminatı karşılıkları	5.743	1.149	-
İzin karşılıkları	14.574	2.915	-
Nakit sermaye artırımını faiz indirimi	5.192.056	1.038.410	-
Döviz kuru değerlendirme farkları	3.763	-	865
Mali zarar (*)	-341.560	78.559	-
Toplam	8.875.333	1.121.033	1.774.783

NET

653.750

Açıklama/ 31.12.2021	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Duran varlık değerlendirme farkları	8.869.590	-	2.040.006
Mali zarar (*)	-573.751	143.438	-
Toplam	8.295.839	143.438	2.040.006

NET

1.896.568

(*) Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Vergi geliri/gideri;

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021
Cari dönem vergi karşılığı	-	-
Ertelenmiş Vergi	1.242.818	-44.726
• Dönem başı ertelenen vergi	1.896.568	449.125
• Dönem sonu ertelenen vergi	-653.750	-493.851
Toplam	1.242.818	-44.726

29. HİSSE BAŞINA KAZANÇ / KAYIP

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021
Dönem karı/zararı	-80.098.927	-56.592.239
Hisse sayısı (ağırlıklı)	696.905.812	610.166.462
Hisse başına kar/zarar	-0,1149	-0,0927

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.

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan borç ve alacaklar aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı	30.09.2022	31.12.2021
Şekerbank (mevduat)	13.280.868	80.445.162
Toplam Alacak	13.280.868	80.445.162
İlişkili Taraf Adı	30.09.2022	31.12.2021
Sekar A.Ş.	8.909	8.909
Şeker Sigorta A.Ş.	30.627	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9.440	9.440
Toplam Borç	48.976	18.349
Net Alacak / Borç	13.231.892	80.426.813

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

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibariyle, ilişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı (30.09.2022)	Faiz geliri	Kira Geliri	Kira Gideri	Kur Farkı Geliri	Diğer Gelirler	Kur farkı giderleri	Halka arz giderleri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	2.842.684	35.264.572	-	21.679.543	-	-7.787.251	-	-	51.999.548
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	107.928	-	-	-	-	-	-	107.928
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	265.888	-	-	-	-	-	-	265.888
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	663.310	2.421.668	-	-	-	-	-8.877.436	-	-5.792.458
Sekar Filo Kiralama	-	302.743	-456.858	-	-	-	-	-	-154.115
Şeker Faktoring A.Ş.	-	1.162.512	-	-	-	-	-	-	1.162.512
Şeker Sigorta A.Ş.	-	1.162.512	-	-	-	-	-	-417.673	744.839
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.168.409	-	-	-	-	-	-	1.168.409
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	-	150.000	-	-	-	150.000
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.776.060	-	-	-	-	-	-	1.776.060
Toplam	3.505.994	43.632.292	-456.858	21.679.543	150.000	-7.787.251	-8.877.436	-417.673	51.428.611

İlişkili Taraf Adı (30.09.2021)	Faiz geliri	Kira Geliri	Kira Gideri	Kur Farkı Geliri	Diğer Gelirler	Kur farkı giderleri	Halka arz giderleri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	3.850.198	20.205.445	-	-	-	-	-	-	24.055.643
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	60.000	-	-	-	-	-	-	60.000
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	222.314	-	-	-	-	-	-	222.314
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	2.024.806	-	-	-	-	-	-	2.024.806
Sekar Filo Kiralama	-	241.284	-	-	-	-	-	-	241.284
Şeker Faktoring A.Ş.	-	972.000	-	-	-	-	-	-	972.000
Şeker Sigorta A.Ş.	-	4.307.144	-216.000	-	-	-	-	-	4.091.144
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	756.000	-	-	-	-	-	-210.667	545.333
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.485.000	-	-	-	-	-	-	1.485.000
Toplam	3.850.198	30.273.993	-216.000	-	-	-	-	-210.667	33.697.524

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	30.09.2022	30.09.2021
Üst yönetime sağlanan menfaatler	-2.331.784	-1.127.329
Toplam	-2.331.784	-1.127.329

Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler, yönetim kurulu ücretleri ile yönetim kuruluna ait diğer giderlerden oluşmaktadır.

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a. Sermaye risk yönetimi

Grup, 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

Grup 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. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

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

Kredi riski:

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaktadır.

30.09.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	2.977	-	989.662	127.524.779	182.712.433
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-		-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	2.977	-	989.662	127.524.779	182.712.433
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar			-	-	-	-

31.12.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	8.991	-	708.237	296.705.813	168.213.940
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-		-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	8.991	-	708.237	296.705.813	168.213.940
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar			-	-	-	-

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

Likidite riski ;

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

30.09.2022						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	529.601.120	574.664.446	-	174.097.457	400.566.989	-
Finansal Borçlar	529.601.120	574.664.446	-	174.097.457	400.566.989	-
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	2.281.617	2.281.617	2.281.617	-	-	-
Ticari Borçlar	427.866	427.866	427.866	-	-	-
Diğer Borçlar	1.853.751	1.853.751	1.853.751	-	-	-
31.12.2021						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	609.235.141	685.078.565	71.003.266	93.988.345	520.086.954	-
Finansal Borçlar	609.235.141	685.078.565	71.003.266	93.988.345	520.086.954	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.711.361	1.711.361	1.711.361	-	-	-
Ticari Borçlar	342.606	342.606	342.606	-	-	-
Diğer Borçlar	1.368.755	1.368.755	1.368.755	-	-	-

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

Kur riski

Grup'un sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçlar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022		31.12.2021	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Usd	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Usd
1. Ticari alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar	277.073.884	14.961.843	418.761.487	31.417.322
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar	277.073.884	14.961.843	418.761.487	31.417.322
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Toplam varlıklar	277.073.884	14.961.843	418.761.487	31.417.322
10. Ticari borçlar	-	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	159.227.121	8.598.180	139.786.172	10.487.371
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	463.889	25.050	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlükler	159.691.010	8.623.230	139.786.172	10.487.371
14. Ticari borçlar	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	370.373.999	20.000.000	469.448.969	35.220.119
16 a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16 b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	370.373.999	20.000.000	469.448.969	35.220.119
18. Toplam yükümlülükler	530.065.009	28.623.230	609.235.141	45.707.491
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	-252.991.125	-13.661.387	-190.473.654	-14.290.168
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	185.187.000	10.000.000	133.290.000	10.000.000
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	194.000.000	10.000.000	96.500.000	10.000.000

Kur riskine duyarlılık

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

30.09.2022	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-25.299.113	25.299.113
2- ABD Doları riskinden korununan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-25.299.113	25.299.113
TOPLAM	-25.299.113	25.299.113

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

	Kayıtlı Değeri		Gerçeğe Uygun Değeri	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	132.168.800	296.705.813	132.168.800	296.705.813
Finansal yatırımlar	178.068.412	131.423.940	178.068.412	131.423.940
Ticari alacaklar	2.977	8.991	2.977	8.991
Türev araçlar	-	36.790.000	-	36.790.000
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	529.601.120	789.485.638	529.601.120	609.235.141
Ticari borçlar	427.866	342.606	427.866	342.606
Türev araçlar	8.813.000	-	8.813.000	-

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).

30.09.2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	178.068.412	-	-	178.068.412
31.12.2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	131.423.940	-	-	131.423.940
Türev araçlar	-	36.790.000	-	36.790.000

32. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bilanço tarihinden sonra herhangi önemli bir husus bulunmamaktadır.

33. 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	30.09.2022	31.12.2021
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	304.881.602	423.292.836
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.128.199.049	1.105.999.000
C İştirakler	Md.24/(b)	25.000.000	25.000.000
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		18.084.055	39.468.921
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.476.164.706	1.593.760.757
E Finansal Borçlar	Md.31	529.601.120	789.485.638
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	Md.31	934.211.605	799.739.205
Diğer Kaynaklar		12.351.981	4.535.914
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.476.164.706	1.593.760.757

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.09.2022	31.12.2021
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	126.813.190	291.868.896
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	67.965.000	67.965.000
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	Md.31	464.799	581.000
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (1)	93.423.108	175.942.800

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

Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.09.2022	31.12.2021	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	%76	%69	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%22	%28	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%5	%4	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	%57	%99	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%9	%18	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	%6	%11	≤ %10

31 Aralık 2021 itibariyle 8 Nolu portföy sınırlamasında belirlenen limit aşılmıştır. 30 Eylül 2022 itibariyle bu oran %9 olmuş ve portföy sınırlamasına uyum sağlanmıştır.

31 Aralık 2021 itibariyle 9 Nolu portföy sınırlamasında belirlenen limit aşılmıştır. 30 Eylül 2022 tarihi itibariyle bu oran %6 olmuş ve portföy sınırlamasına uyum sağlanmıştır.