

İÇİNDEKİLER

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

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

	Dipnot	30.09.2022	31.12.2021
	No		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	126.813.190	291.868.896
Finansal yatırımlar	[4]	178.068.412	131.423.940
Ticari alacaklar	[6]	2.977	8.991
• <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		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]	8.997.151	151.440
Diğer dönen varlıklar	[16]	748.367	1.200.791
Toplam Dönen Varlıklar		322.579.061	462.423.489
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[4]	25.000.000	25.000.000
Diğer alacaklar	[7]	1.926	3.652
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	1.104.299.625	1.079.454.000
Maddi duran varlıklar	[11]	24.206.507	26.879.616
Maddi olmayan duran varlıklar	[12]	77.587	-
Toplam Duran Varlıklar		1.153.585.645	1.131.337.268
TOPLAM VARLIKLAR		1.476.164.706	1.593.760.757

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

	Dipnot	30.09.2022	31.12.2021
	No		
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]	413.100	342.497
• İlişkili taraflara ticari borçlar		36.798	8.909
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		376.302	333.588
Diğer borçlar	[7]	1.786.622	1.345.838
Sözleşme yükümlülükler	[14]	150.390	2.338.350
Türev araçlar	[8]	8.813.000	-
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	567.758	66.787
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		103.869	66.787
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		170.957.991	324.130.141
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	370.373.999	469.448.969
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	621.111	442.442
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		112.544	101.429
• Diğer uzun vadeli karşılıklar		508.567	341.013
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		370.995.110	469.891.411
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		541.953.101	794.021.552
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		934.211.605	799.739.205
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]	329.796	329.796
Geçmiş yıllar karları veya zararları		187.549.186	62.579.201
Net dönem karı veya zararı		-81.784.428	121.184.071
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		934.211.605	799.739.205
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		1.476.164.706	1.593.760.757

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 Dönemi 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]	47.136.559	43.615.438	16.131.742	9.456.005
Satışların maliyeti	[23]	-	-18.506.000	-	-
BRÜT KAR/ZARAR		47.136.559	25.109.438	16.131.742	9.456.005
Genel yönetim giderleri	[24]	-26.252.213	-12.783.917	-5.833.534	-3.560.794
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	287.839	1.126.528	57.569	356.658
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-1.076.223	-567.108	-592.126	-325.817
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		20.095.962	12.884.941	9.763.651	5.926.052
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	22.564.000	-	22.564.000	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	-1.081.977	-32.541	-	-
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		41.577.985	12.852.400	32.327.651	5.926.052
Finansman gelirleri	[27]	167.822.671	38.430.608	66.332.980	8.411.087
Finansman giderleri	[27]	-291.185.084	-106.920.992	-106.450.077	-27.098.993
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-81.784.428	-55.637.984	-7.789.446	-12.761.854
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-81.784.428	-55.637.984	-7.789.446	-12.761.854
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		-81.784.428	-55.637.984	-7.789.446	-12.761.854
Pay Başına Kazanç	[28]	-0,1174	-0,0912	-0,0012	-0,0209
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		-0,1174	-0,0912	-0,0012	-0,0209
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	26.472	-	-29.032
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	-	26.472	-	-29.032
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-3.540.220	-	-3.540.220
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[4]	-	-3.540.220	-	-3.540.220
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-3.513.748	-	-3.569.252
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-81.784.428	-59.151.732	-7.789.446	-16.331.106

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 Dönemi 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		Gerçeğe uygun değer farkı	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	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				
1.01.2021	610.166.462	-	-	-	4.032	5.234.547	1.191	-61.782.713	128.656.830	682.280.349
Transferler	-	-	-	-	-	-	328.605	127.751.992	-128.656.830	-576.233
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	26.472	-3.540.220	-	-	-55.637.984	-59.151.732
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-55.637.984	-55.637.984
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i> [11,15]	-	-	-	-	26.472	-3.540.220	-	-	-	-3.513.748
30.09.2021	610.166.462	-	-	-	30.504	1.694.327	329.796	65.969.279	-55.637.984	622.552.384
1.01.2022	610.166.462	-	-	5.393.000	86.675	-	329.796	62.579.201	121.184.071	799.739.205
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	121.184.071	-121.184.071	-
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-81.784.428	-81.784.428
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-81.784.428	-81.784.428
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i> [11,15]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30.09.2022	813.555.283	-11.256.789	20.338.882	5.393.000	86.675	-	329.796	187.549.186	-81.784.428	934.211.605

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

	Dipnot	1.01.2022	1.01.2021
	No	30.09.2022	30.09.2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		84.925.306	35.782.489
Dönem Karı/Zararı		-81.784.428	-55.637.984
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		183.741.387	79.797.031
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[11,12]	512.251	460.934
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[15]	215.751	-32.572
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
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	[11,12,26]	-	2.936.365
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-868.740
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-17.031.653	11.623.442
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		6.014	14.938.494
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]	58.801	-1.735.603
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	[7]	70.450	-35.646
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	136.000	264.300
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[14]	-2.187.960	-194.646
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[16]	-8.147.151	-1.047.468
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		84.925.306	35.782.489
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-198.354	4.130.110
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları	[4]	-	-24.950.000
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]	-	15.895.000
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)		-165.055.706	-38.167.022
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-165.055.706	-38.167.022
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	291.868.896	73.945.538
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	126.813.190	35.778.516

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.

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

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	30.09.2022		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.

Şirket'in 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

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

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

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 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 kararlar, 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

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

2.1.7. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

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

2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.9. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

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

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

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

2.2.3. Hatalar

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

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

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

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

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

Gayrimenkul 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

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

Kiracı olarak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kiraya veren olarak

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

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

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

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

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

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

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

2.3.3. Stoklar

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

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

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net 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 değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

2.3.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

2.3.5. Finansal varlıklar

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

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

Şirket finansal varlıklarını;

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

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

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi 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 değerleme 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

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

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

2.3.6. Maddi Duran Varlıklar

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

varlıklar yeniden değerlendirilmiş tutarlardan birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Şirket duran varlıklarını kıst dönemi dikkate alarak normal amortisman yöntemi kullanarak amortisman hesaplamaktadır.

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

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

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

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

	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
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 tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket böylece bilanço günü itibarıyla toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

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

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

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

Kullanılmamış izin karşılığı

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

2.3.10. Bilanço Tarihten 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 esastan 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.

2.3.1. 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 sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

Ertelenmiş vergi

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

2.3.2. Muhasebe Tahminleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Şirket, gayrimenkul stoklarını Şekerbank T.A.Ş.’den kısmı bölünme sırasında ilk muhasebeleşirmeyi yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleşirmiştir. 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.

2.3.3. 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.

2.3.4. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

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

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

2.3.5. 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	122.169.169	291.868.896
Repo	4.644.021	-
Toplam	126.813.190	291.868.896

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

Bankalardaki bakiyenin 7.925.258 TL'si Şirket'in ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 75.608.245 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Vadesiz mevduat	18.866	117.976.567
Vadeli mevduat	122.150.303	173.892.329
Toplam	122.169.169	291.868.896

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022		
	Faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%11,00 - %20,00	28.708.191	3 Ekim - 1 Kasım 2022
USD vadeli mevduat	%0,05 - %4,00	93.442.112	3 Ekim - 18 Ekim 2022
Toplam		122.150.303	

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

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz durumu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
TL mevduat	27.840.910 TL	4.531.349 TL
USD mevduat	5.093.676 \$	21.557.322 \$
Toplam TL Karşılığı	122.169.169	291.868.896

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)		
Maliyet değeri	188.427.773	135.622.575
Pazar değeri	178.068.412	131.423.940
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

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

	30.09.2022	31.12.2021
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	25.000.000	25.000.000
Toplam	25.000.000	25.000.000

5. FİNANSAL BORÇLAR

Finansal borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	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

Şirket, 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.

Şirket 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 itibarıyla 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 itibarıyla 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 \$		

31.12.2021	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
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

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

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 TL
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

Şirket'in 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.	27.889	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	376.302	333.588
Toplam	413.100	342.497

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	848.517	602.381
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	148.357	77.907
Muhtelif borçlar	24.723	36.525
Toplam	1.786.622	1.345.838

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 değerlendirilmesi, 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 Aydıncıkent Konut Yapı Kooperatifi ile 6 Ekim 2021 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır. Sözleşme, İstanbul, Şile, Çayırbaşı Mahallesi'nde mülkiyeti Aydıncıkent 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, tevhit 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	1.029.864.625	1.005.019.000
Yatırım amaçlı arsalar	74.435.000	74.435.000
Toplam	1.104.299.625	1.079.454.000

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

	30.09.2022	31.12.2021
Dönem başı	1.079.454.000	881.836.000
İlaveler	-	-
Transferler (*)	2.281.625	-
Çıkışlar	-	-19.226.000
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı) (**)	22.564.000	216.844.000
Dönem sonu	1.104.299.625	1.079.454.000

(*) 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, 356.016 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (30 Eylül 2021: Güvenlik gideri 210.667 TL, sigorta gideri 365.617 TL, bakım onarım gideri 243.688 TL).

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

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.

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 Almatı	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	667.576.625	Gelir Yaklaşımı	665.295.000
Toplam		1.104.299.625		1.079.454.000

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

(**) Söz konusu değer Tophane Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 ve 30 nolu bağımsız bölümlerin toplamından oluşmaktadır. 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., 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 Şirket'in 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 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 (***)	667.576.625	-	-	667.576.625
Toplam	1.104.299.625	-	327.911.000	776.388.625

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

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

(**) 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.

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 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 (***)	665.295.000	-	-	665.295.000
Toplam	1.079.454.000	-	305.347.000	774.107.000

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

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait 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

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	774.107.000	667.731.000
Değerleme farkları	-	128.925.000
İlaveler	-	-
Transferler (*)	2.281.625	-
Çıkışlar	-	-19.226.000
2. seviye transferleri	-	-3.323.000
3. seviye transferleri	-	-
Dönem sonu	776.388.625	774.107.000

(*) 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.

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

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

Emsal metrekare değeri	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	350-1.133	350-1.133

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar (*)	Değerleme	30.09.2022
Binalar	26.545.000	-	-2.281.625	-	24.263.375
Taşıtlar	388.391	-	-	-	388.391
Demirbaşlar	323.559	105.249	-	-	428.808
Toplam	27.256.950	105.249	-2.281.625	-	25.080.574

Birikmiş Amortismanlar	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30.09.2022
Binalar	-	-363.951	-	-	-363.951
Taşıtlar	-243.564	-58.259	-	-	-301.823
Demirbaşlar	-133.770	-74.523	-	-	-208.293
Toplam	-377.334	-496.733	-	-	-874.067

NET DEĞER	26.879.616	-391.484	-2.281.625	-	24.206.507
------------------	-------------------	-----------------	-------------------	----------	-------------------

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait 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	457.749	92.269	-226.459	-	323.559
Özel Maliyetler	2.500.000	-	-2.500.000	-	-
Toplam	25.781.639	92.269	-2.761.958	4.145.000	27.256.950
Birikmiş Amortismanlar	1.01.2021	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2021
Binalar	-	-448.000	-	448.000	-
Taşıtlar	-165.886	-80.636	2.958	-	-243.564
Demirbaşlar	-306.759	-35.252	208.241	-	-133.770
Özel Maliyetler	-2.500.000	-	2.500.000	-	-
Toplam	-2.972.645	-563.888	2.711.199	448.000	-377.334
NET DEĞER	22.808.994	-471.619	-50.759	4.593.000	26.879.616

(*) 30 Eylül 2022 itibarıyla 2.281.625 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 Şirket'in maddi duran varlıklarının gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir.

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

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

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran 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 Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	1.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Duran Varlık				
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	532.858	151.440
Toplam	8.997.151	151.440

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

14. SÖZLEŞME YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Sözleşme yükümlülükleri hesap kalemin 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	103.869	66.787
Döviz pozisyonu marj açığı (*)	463.889	-
Toplam	567.758	66.787

(*) Şirket, 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.

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

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Kıdem tazminatı karşılıkları	112.544	101.429
Dava karşılıkları	508.567	341.013
Toplam	621.111	442.442

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

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

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

	30.09.2022	31.12.2021
Dönem başı	101.429	125.354
Faiz maliyeti	3.590	14.358
Hizmet maliyeti	7.525	44.360
Aktüeryal kazanç/zararlar	-	-82.643
Dönem sonu	112.544	101.429

16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Peşin ödenen vergiler	624.290	273.151
Devreden KDV	110.626	-
İş avansları	5.551	909.040
Personel avansları	7.900	18.600
Toplam	748.367	1.200.791

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 Şirket'in 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	329.796	1.191
İşletme birleşmesinden dolayı ilaveler	-	328.605
Toplam	329.796	329.796

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

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

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	47.136.559	27.719.590
Gayrimenkul satış gelirleri	-	15.895.848
Gayrimenkul satışlarının maliyeti	-	-18.506.000
Toplam	47.136.559	25.109.438

Kira gelirlerinin, 42.691.906 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (30 Eylül 2021: 26.129.246 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	-5.174.264	-3.929.052
Danışmanlık giderleri	-1.466.993	-1.687.537
Gayrimenkul bakım onarım giderleri	-1.777.008	-243.688
Üst yönetim ücretleri	-1.361.471	-1.127.329
Vergi, harç benzeri giderler	-751.322	-578.759
Gayrimenkul aidat giderleri	-774.429	-1.310.799
Araç ve ulaşım giderleri	-679.818	-309.469
Amortisman giderleri	-512.251	-922.077
Gayrimenkul sigorta giderleri	-356.016	-365.617
Elektrik, su giderleri	-308.469	-191.005
İlan, reklam giderleri	-272.567	-545.408
Gayrimenkul ekspertizlik giderleri	-223.970	-61.500
Gayrimenkullere ait diğer giderler	-122.220	-322.730
Gayrimenkul güvenlik giderleri	-	-210.667
Muhtelif giderler	-890.841	-978.280
Toplam	-26.252.213	-12.783.917

(*) 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 9.111.973 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	122.884	82.896
Şirket birleşmesinden kaynaklı gelirler	-	615.000
Muhtelif gelirler	14.955	428.632
Toplam	287.839	1.126.528

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	-29.690
Vergi, gecikme cezaları	-3.855	-10.720
7326 Sayılı kanun kapsamında giderler	-	-216.444
Muhtelif giderler	-40.689	-215.194
Toplam	-1.076.223	-567.108

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	-	-32.541
YAG'lar için yapılan iyileştirme giderleri	-1.081.977	-
Toplam	-1.081.977	-32.541

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	80.539.927	10.167.287
Eurobond gelirleri	53.651.277	24.928.967
Forward kur farkı gelirleri	28.335.000	-
Faiz gelirleri	5.296.467	3.334.354
Toplam	167.822.671	38.430.608

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	-44.367.029	-23.741.191
Mevduat kur farkı giderleri	-14.670.254	-9.100.870
Forward kur farkı giderleri	-8.813.000	-
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	-3.590	-
Toplam	-291.185.084	-106.920.992

28. HİSSE BAŞINA KAZANÇ / KAYIP

	1.01.2022 30.09.2022	1.01.2021 30.09.2021
Dönem karı/zararı	-81.784.428	-55.637.984
Hisse sayısı (ağırlıklı)	696.905.812	610.166.462
Hisse başına kar/zarar	-0,1174	-0,0912

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.

29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan borç ve alacaklar aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı	30.09.2022	31.12.2021
Şekerbank (mevduat)	7.925.258	75.608.245
Toplam Alacak	7.925.258	75.608.245
İlişkili Taraf Adı	30.09.2022	31.12.2021
Sekar A.Ş.	8.909	8.909
Şeker Sigorta A.Ş.	27.889	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9.440	9.440
Toplam Borç	46.238	18.349
Net Alacak / Borç	7.879.020	75.589.896

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

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla, 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.	2.010.549	34.284.364	-	21.572.200	-	-7.787.251	-	-	50.079.862
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	-	-	-	-	-	-401.387	761.125
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.168.409	-	-	-	-	-	-	1.168.409
Şeker Kentsel A.Ş.	-	39.822	-	-	-	-	-	-	39.822
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	-	150.000	-	-	-	150.000
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.776.060	-	-	-	-	-	-	1.776.060
Toplam	2.673.859	42.691.906	-456.858	21.572.200	150.000	-7.787.251	-8.877.436	-401.387	49.565.033
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	19.580.277	-	-	-	-	-	-	23.430.475
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	-216.000	-	-	-	-	-	25.284
Şeker Faktoring A.Ş.	-	972.000	-	-	-	-	-	-	972.000
Şeker Sigorta A.Ş.	-	756.000	-	-	-	-	-	-	756.000
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	756.000	-	-	-	-	-	-	756.000
Şeker Kentsel A.Ş.	-	31.565	-	-	-	-	-	-	31.565
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.485.000	-	-	-	-	-	-210.667	1.274.333
Toplam	3.850.198	26.129.246	-216.000	-	-	-	-	-210.667	29.552.777

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	30.09.2022	30.09.2021
Üst yönetime sağlanan menfaatler	-1.361.471	-1.127.329
Toplam	-1.361.471	-1.127.329

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

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a. Sermaye risk yönetimi

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

b. Finansal risk faktörleri

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

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

Kredi riski:

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

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	122.169.169	182.712.433
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-		-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	2.977	-	989.662	122.169.169	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	291.868.896	168.213.940
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-		-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	8.991	-	708.237	291.868.896	168.213.940
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar			-	-	-	-

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

Likidite riski ;

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

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	3.986.344	2.199.722	2.199.722	-	-	-
Ticari Borçlar	413.100	413.100	413.100	-	-	-
Diğer Borçlar	1.786.622	1.786.622	1.786.622	-	-	-

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

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

Kur riski

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

	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	272.396.671	14.709.276	418.761.487	31.417.322
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar	272.396.671	14.709.276	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	272.396.671	14.709.276	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 yükümlükler	-	-	-	-
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	-257.668.338	-13.913.954	-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	-25.766.834	25.766.834
2- ABD Doları riskinden korununan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-25.766.834	25.766.834
TOPLAM	-25.766.834	25.766.834

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

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

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

30 Eylül 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	126.813.190	291.868.896	126.813.190	291.868.896
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	789.485.638
Ticari borçlar	413.100	342.497	413.100	342.497
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

31. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bilanço tarihinden sonra herhangi önemli bir husus bulunmamaktadır.

32. 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 (I)	93.423.108	175.942.800

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

Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.09.2022	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 İşletmeci 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/(l)	%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.