

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő. ve  
BAĞLI ORTAKLIĞININ**

**01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Dönemi**

**Bağımsız Denetim Raporu**



**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Genel Kurul'una****A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi****1. Görüş**

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve bağlı ortaklığının** ("Grup") 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

**2. Görüşün Dayanağı**

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

**3. Kilit Denetim Konuları**

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

**Kilit Denetim Konusu****Konunun denetimde nasıl ele alındığı****Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 2.450.405.389 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %84'ünü oluşturmaktadır.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerlendirme firmasına değerletmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Grup'un bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerlendirme firmaları tarafından değerlendirme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bireysel finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kontrolüne ilişkin olarak yürüttüğümüz kontrol ve denetim prosedürlerimiz aşağıdaki gibidir;

- Gayrimenkul değerlendirme firmasının
  - Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde yer alıp almadığı
  - Değerlemeyi yapan uzmanların gayrimenkul değerlendirme lisanslarının olup olmadığı
  - Değerlemeyi yapan kuruluş ve uzmanların bağımsızlığı ve tarafsızlığıkontrol edilmiştir.
- Değerleme raporlarında takdir edilen tutarların
  - Dipnotta açıklanan tutarlar ile uyumluluğu
  - Kar veya zarar tablosunda yer alan tutarlar ile doğruluğu
  - Dipnot açıklamalarının yeterliliği değerlendirilmiştir.

**Finansal Borçlar**

Grup'un bireysel finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 526.749.602 TL tutarında finansal borçlar bulunmakta olup finansal tabloların önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Grup finansal borçlarını etkin faiz yöntemi kullanarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden göstermektedir. Finansal borçların iskonto edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve mutabakatı tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kontrolüne ilişkin olarak yürüttüğümüz kontrol ve denetim prosedürlerimiz aşağıdaki gibidir;

- Grup'un finansal borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir.
- Grup'un finansal borçlar için hesaplamış olduğu iç verim oranları ve iskonto çalışmaları yeniden hesaplanarak test edilmiştir.
- Finansal borçlara ilişkin bireysel finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.

#### 4. Yönetim ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur. Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur

#### 5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

## **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- a. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 21 Şubat 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- b. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- c. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Ankara, 21.02.2023

Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

*Member Firm of Abacus WorldWide*

Ali Osman EFLATUN

Sorumlu Denetçi

## İÇİNDEKİLER

|   |      |
|---|------|
| KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....    | 1-2  |
| KONSOLİDE KAR ZARAR TABLOSU.....          | 3    |
| KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....  | 4    |
| KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU.....         | 5    |
| KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI ..... | 6-55 |

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

|   | Dipnot<br>No | 31.12.2022           | 31.12.2021           |
|---|--------------|----------------------|----------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                |              |                      |                      |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                          |              |                      |                      |
| Nakit ve nakit benzerleri                       | [3]          | 155.529.043          | 296.705.813          |
| Finansal yatırımlar                             | [4]          | 185.494.615          | 131.423.940          |
| Ticari alacaklar                                | [6]          | -                    | 8.991                |
| • ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar |              | -                    | 8.991                |
| Diğer alacaklar                                 | [7]          | 985.401              | 704.585              |
| Türev araçlar                                   | [8]          | -                    | 36.790.000           |
| Proje halindeki stoklar                         | [9]          | 31.925.066           | 274.846              |
| Peşin ödenmiş giderler                          | [13]         | 12.986.362           | 151.440              |
| Diğer dönen varlıklar                           | [16]         | 4.144.709            | 4.535.248            |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>                   |              | <b>391.065.196</b>   | <b>470.594.863</b>   |
| <b>Duran Varlıklar</b>                          |              |                      |                      |
| Diğer alacaklar                                 | [7]          | 1.926                | 3.652                |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                   | [10]         | 2.450.405.389        | 1.105.913.000        |
| Maddi duran varlıklar                           | [11]         | 62.840.251           | 26.879.616           |
| Maddi olmayan duran varlıklar                   | [12]         | 69.829               | -                    |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>                   |              | <b>2.513.317.395</b> | <b>1.132.796.268</b> |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                         |              | <b>2.904.382.591</b> | <b>1.603.391.131</b> |

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

|   | Dipnot<br>No | 31.12.2022           | 31.12.2021           |
|---|--------------|----------------------|----------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>  |              |                      |                      |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>  |              |                      |                      |
| Kısa vadeli borçlanmalar  | [5]          | -                    | 180.250.497          |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları  | [5]          | 152.783.602          | 139.786.172          |
| Ticari borçlar  | [6]          | 389.040              | 342.606              |
| • İlişkili taraflara ticari borçlar   |              | 8.909                | 8.909                |
| • İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar   |              | 380.131              | 333.697              |
| Diğer borçlar   | [7]          | 8.569.639            | 1.368.755            |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler  | [14]         | 3.253.890            | 2.338.350            |
| Türev araçlar   | [8]          | -                    | -                    |
| Kısa vadeli karşılıklar   | [15]         | 557.439              | 66.787               |
| • Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                          |              | 133.116              | 66.787               |
| • Diğer kısa vadeli karşılıklar   |              | 424.323              | -                    |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>   |              | <b>165.553.610</b>   | <b>324.153.167</b>   |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>  |              |                      |                      |
| Uzun vadeli borçlanmalar  | [5]          | 373.966.000          | 469.448.969          |
| Uzun vadeli karşılıklar   | [15]         | 739.260              | 448.185              |
| • Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                          |              | 348.184              | 107.172              |
| • Diğer uzun vadeli karşılıklar   |              | 391.076              | 341.013              |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü  | [28]         | 6.838.272            | 1.896.568            |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>   |              | <b>381.543.532</b>   | <b>471.793.722</b>   |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>   |              | <b>547.097.142</b>   | <b>795.946.889</b>   |
| <b>Özkaynaklar</b>  |              |                      |                      |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>  |              |                      |                      |
| Ödenmiş sermaye   | [18]         | 813.555.283          | 610.166.462          |
| Geri alınmış paylar (-)   | [19]         | -11.257.175          | -                    |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar)  | [20]         | 20.338.882           | -                    |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler) | [21]         | 43.414.878           | 5.479.675            |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler   | [22]         | 339.796              | 339.796              |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları  |              | 195.244.223          | 65.989.778           |
| Net dönem karı veya zararı  |              | 1.295.649.562        | 125.468.531          |
| <b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>  |              | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>   |              | <b>2.357.285.449</b> | <b>807.444.242</b>   |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>  |              | <b>2.904.382.591</b> | <b>1.603.391.131</b> |



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Dönemi Konsolide Kar veya Zarar Tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

|   | Dipnot<br>No | 1.01.2022<br>31.12.2022 | 1.01.2021<br>31.12.2021 |
|---|--------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>KÂR VEYA ZARAR KISMI</b>   |              |                         |                         |
| Hasılat   | [23]         | 106.873.233             | 53.020.072              |
| Satışların maliyeti   | [23]         | -19.936.000             | -16.131.000             |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>   |              | <b>86.937.233</b>       | <b>36.889.072</b>       |
| Genel yönetim giderleri   | [24]         | -35.715.456             | -20.180.490             |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler  | [25]         | 360.682                 | 942.531                 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler  | [25]         | -979.950                | -1.017.618              |
| <b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>  |              | <b>50.602.509</b>       | <b>16.633.495</b>       |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler   | [26]         | 1.362.829.762           | 223.235.000             |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler   | [26]         | -1.081.977              | -34.126                 |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>   |              | <b>1.412.350.294</b>    | <b>239.834.369</b>      |
| Finansman gelirleri   | [27]         | 179.484.688             | 203.273.133             |
| Finansman giderleri   | [27]         | -291.243.716            | -316.191.528            |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>  |              | <b>1.300.591.266</b>    | <b>126.915.974</b>      |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>   | [28]         | <b>-4.941.704</b>       | <b>-1.447.443</b>       |
| • Dönem vergi gideri/geliri   |              | -                       | -                       |
| • Ertelenmiş vergi gideri/geliri  |              | -4.941.704              | -1.447.443              |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>   |              | <b>1.295.649.562</b>    | <b>125.468.531</b>      |
| <b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>   |              | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>  |              | <b>1.295.649.562</b>    | <b>125.468.531</b>      |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>  | [29]         | <b>1,7886</b>           | <b>0,2056</b>           |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç   |              | 1,7886                  | 0,2056                  |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>   |              | <b>37.935.203</b>       | <b>4.675.643</b>        |
| Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)  | [11]         | 38.113.506              | 4.593.000               |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)   | [15]         | -178.303                | 82.643                  |
| <b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>   |              | <b>-</b>                | <b>-5.234.547</b>       |
| Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider) | [4]          | -                       | -5.234.547              |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>   |              | <b>37.935.203</b>       | <b>-558.904</b>         |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>  |              | <b>1.333.584.765</b>    | <b>124.909.627</b>      |

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

| Dipnot No                                     | Ödenmiş Sermaye     | Geri alınmış paylar (-) | Paylara ilişkin primler (iskontolar) | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |   | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler             |                | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar / Zararları | Net Dönem Karı / Zararı | ÖZKAYNAKLAR |
|---|---------------------|-------------------------|--------------------------------------|--|---|---|----------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|
|   |                     |                         |                                      | Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)                              | Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları | Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar) |                |                                     |                               |                         |             |
| <b>1.01.2021</b>                              | <b>610.166.462</b>  | <b>-</b>                | <b>-</b>                             | <b>800.000</b>   | <b>4.032</b>  | <b>5.234.547</b>  | <b>3.691</b>   | <b>-59.876.160</b>                  | <b>126.202.043</b>            | <b>682.534.615</b>      |             |
| Transferler                                   | -                   | -                       | -                                    | -  | -   | -   | 336.105        | 125.865.938                         | -126.202.043                  | -                       |             |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)                 | -                   | -                       | -                                    | 4.593.000  | 82.643  | -5.234.547  | -              | -                                   | 125.468.531                   | 124.909.627             |             |
| <i>Dönem Karı (Zararı)</i>                    | -                   | -                       | -                                    | -  | -   | -   | -              | -                                   | -                             | 125.468.531             |             |
| <i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i> [11,15]   | -                   | -                       | -                                    | 4.593.000  | 82.643  | -5.234.547  | -              | -                                   | 125.468.531                   | -558.904                |             |
| <b>31.12.2021</b>                             | <b>610.166.462</b>  | <b>-</b>                | <b>-</b>                             | <b>5.393.000</b>   | <b>86.675</b>   | <b>-</b>  | <b>339.796</b> | <b>65.989.778</b>                   | <b>125.468.531</b>            | <b>807.444.242</b>      |             |
| <b>1.01.2022</b>                              | <b>610.166.462</b>  | <b>-</b>                | <b>-</b>                             | <b>5.393.000</b>   | <b>86.675</b>   | <b>-</b>  | <b>339.796</b> | <b>65.989.778</b>                   | <b>125.468.531</b>            | <b>807.444.242</b>      |             |
| Transferler                                   | -                   | -                       | -                                    | -  | -   | -   | -              | 125.468.531                         | -125.468.531                  | -                       |             |
| Nakdi sermaye artırımını                      | [18,20] 203.388.821 | -                       | 20.338.882                           | -  | -   | -   | -              | -                                   | -                             | 223.727.703             |             |
| Geri alınmış paylar nedeniyle artış/azalışlar | [19] -              | -11.257.175             | -                                    | -  | -   | -   | -              | 3.785.914                           | -                             | -7.471.261              |             |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)                 | -                   | -                       | -                                    | 38.113.506   | -178.303  | -   | -              | -                                   | 1.295.649.562                 | 1.333.584.765           |             |
| <i>Dönem Karı (Zararı)</i>                    | -                   | -                       | -                                    | -  | -   | -   | -              | -                                   | 1.295.649.562                 | 1.295.649.562           |             |
| <i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i> [11,15]   | -                   | -                       | -                                    | 38.113.506   | -178.303  | -   | -              | -                                   | -                             | 37.935.203              |             |
| <b>31.12.2022</b>                             | <b>813.555.283</b>  | <b>-11.257.175</b>      | <b>20.338.882</b>                    | <b>43.506.506</b>  | <b>-91.628</b>  | <b>-</b>  | <b>339.796</b> | <b>195.244.223</b>                  | <b>1.295.649.562</b>          | <b>2.357.285.449</b>    |             |

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

|   | Dipnot<br>No | 1.01.2022<br>31.12.2022 | 1.01.2021<br>31.12.2021 |
|---|--------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>   |              | <b>16.770.270</b>       | <b>122.841.623</b>      |
| <b>Dönem Karı/Zararı</b>  |              | <b>1.295.649.562</b>    | <b>125.468.531</b>      |
| <b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>  |              | <b>-1.242.677.449</b>   | <b>736.907</b>          |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler  | [11,12]      | 674.658                 | 675.087                 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler  | [15]         | 179.101                 | -32.845                 |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler  | [5,27]       | 3.197.202               | 12.006.169              |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler   | [10]         | -1.362.829.762          | -223.235.000            |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler  | [4,5,8,27]   | 133.223.648             | 207.198.903             |
| Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler  | [28]         | 4.941.704               | 1.447.443               |
| Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler                     | [11,12,26]   | -22.064.000             | 35.499                  |
| Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler   |              | -                       | 2.641.651               |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>  |              | <b>-36.201.843</b>      | <b>-3.363.815</b>       |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler  | [6]          | 8.991                   | 2.030.260               |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                                      | [7]          | -279.089                | -503.286                |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler   | [9]          | -31.650.220             | -274.846                |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler  | [6]          | 30.661                  | -1.636.808              |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)   | [7]          | 92.221                  | -222.626                |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                      | [7]          | 128.800                 | 345.100                 |
| Ertelemiş gelirlerdeki artış (azalış)   | [14]         | -181.967                | 3.080                   |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler  | [16]         | -4.351.240              | -3.104.689              |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>  |              | <b>16.770.270</b>       | <b>122.841.623</b>      |
| <b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>   |              | <b>41.809.756</b>       | <b>13.358.578</b>       |
| Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri | [4]          | -                       | -                       |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                      | [11,12]      | -190.244                | -92.269                 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri   | [10,26]      | 42.000.000              | 13.450.847              |
| <b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>   |              | <b>-199.756.796</b>     | <b>86.507.980</b>       |
| 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]         | -21.854.905             | -                       |
| İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri             | [19]         | 14.383.644              | -                       |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri  | [5]          | -                       | 174.000.000             |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları  | [5]          | -416.013.238            | -87.492.020             |
| <b>Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>           |              | <b>-141.176.770</b>     | <b>222.708.181</b>      |
| <b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>                               |              | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| <b>Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış</b>  |              | <b>-141.176.770</b>     | <b>222.708.181</b>      |
| <b>E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>  | [3]          | <b>296.705.813</b>      | <b>73.997.632</b>       |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>   | [3]          | <b>155.529.043</b>      | <b>296.705.813</b>      |

## 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 Kurulu'nun 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı iznini takiben, 6 Ocak 2020 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na 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                      | 31.12.2022 |                    | 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        | -          | -                  |
| <b>Toplam</b>                 | <b>100</b> | <b>813.555.283</b> | <b>100</b> | <b>610.166.462</b> |

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 onaylanmış, 1 TL nominal değerdeki payların 1,10 TL'den eşit dağılım yoluyla satışı gerçekleştirilmiştir. Şirket'in payları 7 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup ilgili sermaye artırımını 10 Haziran 2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

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

Şirket'in %100 oranında hissedarı olduğu ve bağlı ortaklık konumundaki Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş., 10 Haziran 2019'da İstanbul'da kurulmuştur. Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.'in faaliyet konusu, her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerine konut, ofis, alışveriş merkezi vb. tesisler inşa etmek, portföyündeki taşınmazları işletmek, kiraya vermek ve alım-satımını gerçekleştirmektir.

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

---

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### 2.1.1. Uygunluk Beyanı

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

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

#### 2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Grup'un ilişikteki finansal tabloları, 21.02.2023 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

#### 2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

#### 2.1.4. Netleştirme/Mahsup

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

#### 2.1.5. Enflasyonist Ortamdan Finansal Tabloların Hazırlanması

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

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde yapmış olduğu açıklamada, 2021 yılında TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ( TMS 29) kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş olup raporlama tarihi itibarıyla de herhangi bir açıklamama yapmamıştır. Bu nedenle ekli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

### 2.1.6. Konsolidasyon Esasları

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

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

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

Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.'ne ilişkin faaliyet alanı ve iştirak oranı aşağıdaki gibidir;

| Şirket İsmi                               | Faaliyet Alanı           | 31.12.2022      | 31.12.2021      |
|---|--------------------------|-----------------|-----------------|
|   |                          | İştirak Oranı % | İştirak Oranı % |
| Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. | Gayrimenkul Danışmanlığı | 100             | 100             |

### 2.1.7. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

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

### 2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

### 2.1.9. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

## 2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

### 2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

- Bir TMS/IFRS tarafından gerekli kılınyorsa veya
- 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 hesaplanmadığı durumlarda, işletme, karşılaştırmalı bilgilerini uygulamanın mümkün olduğu en yakın dönemin başından itibaren ileriye yönelik olarak yeniden düzenlenir.

## 2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

### 2.3.1. Hasılat

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

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:*

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

*Gayrimenkul satışı:*

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

### 2.3.2. Kiralamalar

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

#### Kiracı olarak

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### Kiraya veren olarak

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

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

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

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

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

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

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

### **2.3.3. Stoklar**

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

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

#### 2.3.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, 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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

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

#### 2.3.5. Finansal varlıklar

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

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

Grup finansal varlıklarını

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

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

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

#### İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

#### Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

#### Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

### Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

### Finansal yükümlülükler

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

### Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

#### **2.3.6. Maddi Duran Varlıklar**

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

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

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

#### **2.3.7. Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

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

### 2.3.8. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

İşletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

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

|             | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-------------|----------------|----------------|
| USD (Alış)  | 18,6983        | 13,3290        |
| USD (Satış) | 18,7320        | 13,3530        |

### 2.3.9. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

#### Kıdem tazminatı karşılıkları

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

Grup tüm personelinin fiilen emekli olacağı tarihte şirketten ayrılacağını ve bu tarihte kıdem tazminatının ödeneceğini kabul eder. Grup 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, Grup'un beklentisi izin karşılıklarının tamamının yıllık raporlama dönemini takip eden on iki ay içinde yerine getirilmesi olduğu için söz konusu izin karşılıklarını çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli borç karşılıklarında gösterilmektedir.

### **2.3.10. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

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

### **2.3.11. Borçlanma Maliyetleri**

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

### **2.3.12. İlişkili Taraflar**

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



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

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

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

### **2.3.13. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)**

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

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

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

### **2.3.14. Vergilendirme**

#### Kurumlar vergisi

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

#### Ertelenmiş vergi

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

### 2.3.15. Muhasebe Tahminleri

#### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

### 2.3.16. Nakit akımının raporlanması

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

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

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

### 2.3.17. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

#### Karşılıklar

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

#### Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

### 2.3.18. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

#### 2.4. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|               | 31.12.2022         | 31.12.2021         |
|---------------|--------------------|--------------------|
| Bankalar      | 155.529.043        | 296.705.813        |
| <b>Toplam</b> | <b>155.529.043</b> | <b>296.705.813</b> |

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

Bankalardaki bakiyenin 29.790.188 TL'si Grup'un ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 80.445.162 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir;

|                 | 31.12.2022         | 31.12.2021         |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| Vadesiz mevduat | 19.778             | 117.976.567        |
| Vadeli mevduat  | 155.509.265        | 178.729.246        |
| <b>Toplam</b>   | <b>155.529.043</b> | <b>296.705.813</b> |

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

|                    | 31.12.2022     |                    |                               |
|--------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|
|                    | Faiz oranı     | Tutar              | Vadesi                        |
| TL vadeli mevduat  | %9,00 - %28,50 | 42.517.633         | 30 Aralık 2022 - 24 Ocak 2023 |
| USD vadeli mevduat | %1,00 - %4,00  | 112.991.632        | 10 Ocak 2023 - 24 Ocak 2023   |
| <b>Toplam</b>      |                | <b>155.509.265</b> |                               |

  

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

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz durumu aşağıdaki gibidir;

|                            | 31.12.2022         | 31.12.2021         |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| TL mevduat                 | 42.522.842 TL      | 9.368.266 TL       |
| USD mevduat                | 6.043.662 \$       | 21.557.322 \$      |
| <b>Toplam TL Karşılığı</b> | <b>155.529.043</b> | <b>296.705.813</b> |

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                           | 31.12.2022         | 31.12.2021         |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Devlet Tahvili (Eurobond) | 185.494.615        | 131.423.940        |
| <b>Toplam</b>             | <b>185.494.615</b> | <b>131.423.940</b> |

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla 9.920.400 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.

|                                | 31.12.2022        | 31.12.2021        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Devlet Tahvili (Eurobond)      |                   |                   |
| Maliyet değeri                 | 190.255.203       | 135.622.575       |
| Pazar değeri                   | 185.494.615       | 131.423.940       |
| <b>Değer artışı/azalışı</b>    | <b>-4.760.588</b> | <b>-4.198.635</b> |
| Kar/Zararda muhasebeleştirilen | -4.760.588        | -4.198.635        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>-4.760.588</b> | <b>-4.198.635</b> |

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR

Finansal borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|  | 31.12.2022         | 31.12.2021         |
|--|--------------------|--------------------|
| Kısa vadeli borçlanmalar                         | -                  | 180.250.497        |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 152.783.602        | 139.786.172        |
| Uzun vadeli borçlanmalar                         | 373.966.000        | 469.448.969        |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>526.749.602</b> | <b>789.485.638</b> |

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

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

Erken ve kısmi ödemeler sonrası 31.12.2022 itibariyle finansal borçların anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir;

| 31.12.2022    | 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 |
| <b>Toplam</b> | <b>28.000.000 \$</b> |              |               |

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibariyle Türk Lirası cinsinden kredisi bulunmamaktadır.

| 31.12.2021    | Anapara              | Faiz Oranı % | Vade          |
|---------------|----------------------|--------------|---------------|
| USD krediler  | 4.277.778 \$         | 5,29 - 6,37  | 0-3 ay arası  |
| USD krediler  | 750.000 \$           | 5,29 - 6,37  | 3-6 ay arası  |
| USD krediler  | 4.277.778 \$         | 5,29 - 6,37  | 6-9 ay arası  |
| USD krediler  | 750.000 \$           | 5,29 - 6,37  | 9-12 ay arası |
| USD krediler  | 35.194.444 \$        | 5,29 - 6,37  | 1 yıl ve üstü |
| <b>Toplam</b> | <b>45.250.000 \$</b> |              |               |

|               |                    |               |              |
|---------------|--------------------|---------------|--------------|
| TL krediler   | 174.000.000        | 17,00 - 18,00 | 0-3 ay arası |
| <b>Toplam</b> | <b>174.000.000</b> |               |              |

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

Borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir;

|                         | 31.12.2022         | 31.12.2021         |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Anapara borçlar (Usd)   | 523.552.399        | 603.137.250        |
| Faiz tahakkukları (Usd) | 3.197.203          | 6.097.891          |
| Anapara borçlar (TL)    | -                  | 174.000.000        |
| Faiz tahakkukları (TL)  | -                  | 6.250.497          |
| <b>Toplam</b>           | <b>526.749.602</b> | <b>789.485.638</b> |

Finansal borçlanmaların döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

|                            | 31.12.2022         | 31.12.2021         |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| USD krediler               | 28.170.989 \$      | 45.707.491 \$      |
| TL krediler                | -                  | 180.250.497        |
| <b>Toplam TL Karşılığı</b> | <b>526.749.602</b> | <b>789.485.638</b> |

USD cinsinden finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

|               | 31.12.2022            | 31.12.2022           | 31.12.2021            | 31.12.2021           |
|---------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| 0-3 ay        | 88.915.215 TL         | 4.755.257 \$         | 71.003.266 TL         | 5.326.976 \$         |
| 3-12 ay       | 86.870.692 TL         | 4.645.914 \$         | 93.988.345 TL         | 7.051.418 \$         |
| 1-5 yıl       | 404.451.810 TL        | 21.630.405 \$        | 520.086.954 TL        | 39.019.203 \$        |
| <b>Toplam</b> | <b>580.237.717 TL</b> | <b>31.031.576 \$</b> | <b>685.078.565 TL</b> | <b>51.397.597 \$</b> |

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

|               | 31.12.2022 | 31.12.2021         |
|---------------|------------|--------------------|
| 0-3 ay        | -          | 181.841.531        |
| <b>Toplam</b> | <b>-</b>   | <b>181.841.531</b> |

## 6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

---

Ticari alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|   | 31.12.2022 | 31.12.2021   |
|---|------------|--------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | -          | 8.991        |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>-</b>   | <b>8.991</b> |

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

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|   | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|---|----------------|----------------|
| Ticari borçlar/Sekar A.Ş.                   | 8.909          | 8.909          |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar | 380.131        | 333.697        |
| <b>Toplam</b>                               | <b>389.040</b> | <b>342.606</b> |

## 7. DİĞER ALACAKLAR / DİĞER BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|  | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|--|----------------|----------------|
| Vergi dairesinden stopaj iade alacakları   | 975.401        | 704.585        |
| Verilen depozito ve teminatlar/kısa vadeli | 10.000         | -              |
| Verilen depozito ve teminatlar/uzun vadeli | 1.926          | 3.652          |
| <b>Toplam</b>                              | <b>987.327</b> | <b>708.237</b> |

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|  | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|--|------------------|------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar                    | 748.385          | 619.585          |
| Alınan depozito ve teminatlar/Şeker Yatırım A.Ş. | 9.440            | 9.440            |
| Personele borçlar                                | 715              | -                |
| Ödenecek vergi ve fonlar (*)                     | 7.617.875        | 622.239          |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri             | 172.472          | 80.966           |
| Muhtelif borçlar                                 | 20.752           | 36.525           |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>8.569.639</b> | <b>1.368.755</b> |

(\*) Ödenecek vergi ve fonların 6.168.029 TL'si ödenecek KDV'den oluşmaktadır.

## 8. TÜREV ARAÇLAR

Türev araçlardan oluşan varlık kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                             | 31.12.2022 | 31.12.2021        |
|-----------------------------|------------|-------------------|
| Forward değerlendirme farkı | -          | 36.790.000        |
| <b>Toplam</b>               | <b>-</b>   | <b>36.790.000</b> |

31 Aralık 2021 itibarıyla Forward sözleşme detayları aşağıdaki gibidir;

| 31.12.2021                 |                     |                      |
|----------------------------|---------------------|----------------------|
| Sözleşme tipi              | TL satım-Usd alım   | TL satım-Usd alım    |
| Vade tarihi                | 10.01.2022          | 10.01.2022           |
| Sözleşme kuru              | 9,5700 TL           | 9,6700 TL            |
| Sözleşme varlığı           | 2.000.000 \$        | 8.000.000 \$         |
| Sözleşme yükümlülüğü       | 19.140.000 TL       | 77.360.000 TL        |
| Değerleme kuru             | 13,3290 TL          | 13,3290 TL           |
| <b>Gerçeğe uygun değer</b> | <b>7.518.000 TL</b> | <b>29.272.000 TL</b> |

Grup'un 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;

|                           | 31.12.2022        | 31.12.2021     |
|---------------------------|-------------------|----------------|
| Şeker Şile Evleri Projesi | 31.925.066        | 274.846        |
| <b>Toplam</b>             | <b>31.925.066</b> | <b>274.846</b> |

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

Grup, Şeker GYO Şile Konut Projesi kapsamında S.S. Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatifi ile 6 Ekim 2021 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır. Sözleşme, İstanbul, Şile, Çayırbaşı Mahallesi'nde mülkiyeti Aydınkent Kooperatifi'ne ait toplamda 11.325,53 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 445, 678 ve 679 numaralı parsellerde yapılacak 29 adet villa (42 adet bağımsız bölüm) inşa işi, proje alanının peyzajı ve ortak alanların arsa payı karşılığı, anahtar teslim inşası işlerini kapsamaktadır. Arsa alanında yapılan terk, tevhid ve ihdas işlemlerinin ardından 11.282,54 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olan taşınmazın, 1.036,14 m<sup>2</sup>'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;

|                                     | 31.12.2022           | 31.12.2021           |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler | 2.338.475.389        | 1.026.593.000        |
| Yatırım amaçlı arsalar              | 111.930.000          | 79.320.000           |
| <b>Toplam</b>                       | <b>2.450.405.389</b> | <b>1.105.913.000</b> |

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

|                                      | 31.12.2022           | 31.12.2021           |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dönem başı                           | 1.105.913.000        | 898.809.000          |
| Çıkışlar                             | -19.936.000          | -16.131.000          |
| Transferler (*)                      | 1.598.627            | -                    |
| Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı) | 1.362.829.762        | 223.235.000          |
| <b>Dönem sonu</b>                    | <b>2.450.405.389</b> | <b>1.105.913.000</b> |

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 3.058.407 TL bakım onarım, 552.335 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (31 Aralık 2021: Güvenlik gideri 210.667 TL, sigorta gideri 503.813 TL, bakım onarım gideri 1.813.247).

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 Faaliyetlerinden Gelirler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

|   | 31.12.2022        |                      | 31.12.2021        |                      |
|---|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
|   | Değerleme Yöntemi | Gerçeğe Uygun Değeri | Değerleme Yöntemi | Gerçeğe Uygun Değeri |
| <b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b> |                   |                      |                   |                      |
| Amasya Şubesi                           | Pazar Yaklaşımı   | 10.530.000           | Pazar Yaklaşımı   | 6.460.000            |
| Ankara Bölge Müdürlük Binası            | Pazar Yaklaşımı   | 13.440.000           | Pazar Yaklaşımı   | 5.291.000            |
| Beşiktaş Şubesi                         | Pazar Yaklaşımı   | 17.410.000           | Pazar Yaklaşımı   | 7.560.000            |
| Büyükçekmece Dükkan                     | Pazar Yaklaşımı   | 3.715.000            | Pazar Yaklaşımı   | 1.440.000            |
| Elbistan Şubesi (****)                  | Pazar Yaklaşımı   | 6.635.000            | Pazar Yaklaşımı   | 3.343.000            |
| Gazipaşa Şubesi                         | Pazar Yaklaşımı   | 19.375.000           | Pazar Yaklaşımı   | 8.161.000            |
| Göztepe Şubesi                          | Pazar Yaklaşımı   | 34.140.000           | Gelir Yaklaşımı   | 16.800.000           |
| Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar          | Pazar Yaklaşımı   | 118.950.000          | Pazar Yaklaşımı   | 48.277.000           |
| Karacabey Şubesi                        | Pazar Yaklaşımı   | 2.860.000            | Pazar Yaklaşımı   | 1.244.000            |
| Lara Şubesi                             | Pazar Yaklaşımı   | 9.355.000            | Gelir Yaklaşımı   | 3.000.000            |
| Mecidiyeköy Şubesi                      | Pazar Yaklaşımı   | 57.395.000           | Pazar Yaklaşımı   | 27.000.000           |
| Metrocity Binası (*)                    | Pazar Yaklaşımı   | 158.440.000          | Gelir Yaklaşımı   | 73.944.000           |
| Muğla Bodrum Dükkan                     | Pazar Yaklaşımı   | 2.220.000            | Pazar Yaklaşımı   | 1.000.000            |
| Söke Şubesi                             | Pazar Yaklaşımı   | 7.270.000            | Gelir Yaklaşımı   | 3.000.000            |
| Sultanhamam Şubesi                      | Pazar Yaklaşımı   | 61.985.000           | Pazar Yaklaşımı   | 25.903.000           |
| Şeker Kule (**)                         | Pazar Yaklaşımı   | 1.568.105.389        | Gelir Yaklaşımı   | 665.295.000          |
| Tophane Binası (***)                    | -                 | -                    | Pazar Yaklaşımı   | 19.936.000           |
| Ankara Dupleks Mesken                   | Pazar yaklaşımı   | 6.920.000            | Pazar yaklaşımı   | 2.020.000            |
| Kadıköy Şubesi                          | Pazar Yaklaşımı   | 27.460.000           | Pazar yaklaşımı   | 12.914.000           |
| Kastamonu Şubesi                        | Pazar Yaklaşımı   | 13.200.000           | Gelir yaklaşımı   | 6.640.000            |
| <b>Binalar</b>                          |                   |                      |                   |                      |
| Afyon Şubesi ve Lojmanlar               | Gelir Yaklaşımı   | 9.590.000            | Pazar Yaklaşımı   | 4.080.000            |
| Akyazı Şubesi ve Lojmanlar              | Maliyet Yaklaşımı | 7.750.000            | Pazar Yaklaşımı   | 2.734.000            |
| Boğazlıyan Şube Binası                  | Maliyet Yaklaşımı | 6.065.000            | Pazar Yaklaşımı   | 3.478.000            |
| İzmir Şubesi ve Üst Katlar              | Pazar Yaklaşımı   | 94.115.000           | Pazar Yaklaşımı   | 40.628.000           |
| Mersin Şubesi ve Lojmanlar              | Pazar Yaklaşımı   | 13.745.000           | Pazar Yaklaşımı   | 5.958.000            |
| Merzifon Şubesi ve Lojmanlar            | Pazar Yaklaşımı   | 7.885.000            | Pazar Yaklaşımı   | 3.319.000            |
| Ordu Şubesi                             | Pazar Yaklaşımı   | 13.360.000           | Gelir Yaklaşımı   | 6.600.000            |
| Ostim Şubesi                            | Pazar Yaklaşımı   | 8.820.000            | Pazar Yaklaşımı   | 4.060.000            |
| Sivas Şubesi ve Lojmanlar               | Pazar Yaklaşımı   | 17.480.000           | Pazar Yaklaşımı   | 7.250.000            |
| Turhal Şubesi ve Lojmanlar              | Pazar Yaklaşımı   | 7.980.000            | Pazar Yaklaşımı   | 3.790.000            |
| Uzunköprü Şube Binası                   | Pazar Yaklaşımı   | 5.970.000            | Gelir Yaklaşımı   | 2.770.000            |
| <b>Sanayi Tesisi</b>                    |                   |                      |                   |                      |
| Karaman                                 | Maliyet Yaklaşımı | 6.310.000            | Maliyet Yaklaşımı | 2.698.000            |
| <b>Arsalar</b>                          |                   |                      |                   |                      |
| Ankara Gölbaşı                          | Pazar Yaklaşımı   | 13.350.000           | Pazar Yaklaşımı   | 6.470.000            |
| Arsa/Kazakistan Almati                  | Pazar Yaklaşımı   | 88.390.000           | Pazar Yaklaşımı   | 67.965.000           |
| Sarıyer Arsa                            | Pazar Yaklaşımı   | 10.190.000           | Gelir Yaklaşımı   | 4.885.000            |
| <b>Toplam</b>                           |                   | <b>2.450.405.389</b> |                   | <b>1.105.913.000</b> |

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

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

(\*\*\*) Tophane binası cari dönemde satılmıştır.

(\*\*\*\*) 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde oluşan hasarla ilgili olarak, Kahramanmaraş ili Elbistan ilçesinde yer alan gayrimenkulün değerine ilişkin herhangi bir tespiti yapılması mevcut koşullar nedeniyle mümkün olmamıştır.

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

| Gayrimenkul Adı                         | 31.12.2022           |          |                      |                   |
|---|----------------------|----------|----------------------|-------------------|
|   | Gerçeğe Uygun Değeri | 1.Seviye | 2.Seviye             | 3.Seviye          |
| <b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b> |                      |          |                      |                   |
| Amasya Şubesi                           | 10.530.000           | -        | 10.530.000           | -                 |
| Ankara Bölge Müdürlük Binası            | 13.440.000           | -        | 13.440.000           | -                 |
| Beşiktaş Şubesi                         | 17.410.000           | -        | 17.410.000           | -                 |
| Büyüçekmece Dükkan                      | 3.715.000            | -        | 3.715.000            | -                 |
| Elbistan Şubesi                         | 6.635.000            | -        | 6.635.000            | -                 |
| Gazipaşa Şubesi                         | 19.375.000           | -        | 19.375.000           | -                 |
| Göztepe Şubesi                          | 34.140.000           | -        | 34.140.000           | -                 |
| Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar          | 118.950.000          | -        | 118.950.000          | -                 |
| Karacabey Şubesi                        | 2.860.000            | -        | 2.860.000            | -                 |
| Lara Şubesi                             | 9.355.000            | -        | 9.355.000            | -                 |
| Mecidiyeköy Şubesi                      | 57.395.000           | -        | 57.395.000           | -                 |
| Metrocity Binası (*)                    | 158.440.000          | -        | 158.440.000          | -                 |
| Muğla Bodrum Dükkan                     | 2.220.000            | -        | 2.220.000            | -                 |
| Söke Şubesi                             | 7.270.000            | -        | 7.270.000            | -                 |
| Sultanhamam Şubesi                      | 61.985.000           | -        | 61.985.000           | -                 |
| Şeker Kule (**)                         | 1.568.105.389        | -        | 1.568.105.389        | -                 |
| Ankara Dupleks Mesken                   | 6.920.000            | -        | 6.920.000            | -                 |
| Kadıköy Şubesi                          | 27.460.000           | -        | 27.460.000           | -                 |
| Kastamonu Şubesi                        | 13.200.000           | -        | 13.200.000           | -                 |
| <b>Binalar</b>                          |                      |          |                      |                   |
| Afyon Şubesi ve Lojmanlar               | 9.590.000            | -        | -                    | 9.590.000         |
| Akyazı Şubesi ve Lojmanlar              | 7.750.000            | -        | -                    | 7.750.000         |
| Boğazlıyan Şube Binası                  | 6.065.000            | -        | -                    | 6.065.000         |
| İzmir Şubesi ve Üst Katlar              | 94.115.000           | -        | 94.115.000           | -                 |
| Mersin Şubesi ve Lojmanlar              | 13.745.000           | -        | 13.745.000           | -                 |
| Merzifon Şubesi ve Lojmanlar            | 7.885.000            | -        | 7.885.000            | -                 |
| Ordu Şubesi                             | 13.360.000           | -        | 13.360.000           | -                 |
| Ostim Şubesi                            | 8.820.000            | -        | 8.820.000            | -                 |
| Sivas Şubesi ve Lojmanlar               | 17.480.000           | -        | 17.480.000           | -                 |
| Turhal Şubesi ve Lojmanlar              | 7.980.000            | -        | 7.980.000            | -                 |
| Uzunköprü Şube Binası                   | 5.970.000            | -        | 5.970.000            | -                 |
| <b>Sanayi Tesisi</b>                    |                      |          |                      |                   |
| Karaman                                 | 6.310.000            | -        | -                    | 6.310.000         |
| <b>Arsalar</b>                          | 0                    |          |                      |                   |
| Ankara Gölbaşı                          | 13.350.000           | -        | 13.350.000           | -                 |
| Arsa/Kazakistan Almatı                  | 88.390.000           | -        | 88.390.000           | -                 |
| Sarıyer Arsa                            | 10.190.000           | -        | 10.190.000           | -                 |
| <b>Toplam</b>                           | <b>2.450.405.389</b> | <b>-</b> | <b>2.420.690.389</b> | <b>29.715.000</b> |

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

(\*) Söz konusu değer Metrocity Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 ve 183 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           |
| <b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b> |                      |          |                    |                    |
| Amasya Şubesi                           | 6.460.000            | -        | 6.460.000          | -                  |
| Ankara Bölge Müdürlük Binası            | 5.291.000            | -        | 5.291.000          | -                  |
| Beşiktaş Şubesi                         | 7.560.000            | -        | 7.560.000          | -                  |
| Büyükçekmece Dükkan                     | 1.440.000            | -        | 1.440.000          | -                  |
| Elbistan Şubesi                         | 3.343.000            | -        | 3.343.000          | -                  |
| Gazipaşa Şubesi                         | 8.161.000            | -        | 8.161.000          | -                  |
| Göztepe Şubesi                          | 16.800.000           | -        | -                  | 16.800.000         |
| Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar          | 48.277.000           | -        | 48.277.000         | -                  |
| Karacabey Şubesi                        | 1.244.000            | -        | 1.244.000          | -                  |
| Lara Şubesi                             | 3.000.000            | -        | -                  | 3.000.000          |
| Mecidiyeköy Şubesi                      | 27.000.000           | -        | 27.000.000         | -                  |
| Metrocity Binası (*)                    | 73.944.000           | -        | -                  | 73.944.000         |
| Muğla Bodrum Dükkan                     | 1.000.000            | -        | 1.000.000          | -                  |
| Söke Şubesi                             | 3.000.000            | -        | -                  | 3.000.000          |
| Sultanhamam Şubesi                      | 25.903.000           | -        | 25.903.000         | -                  |
| Şeker Kule (***)                        | 665.295.000          | -        | -                  | 665.295.000        |
| Tophane Binası (**)                     | 19.936.000           | -        | 19.936.000         | -                  |
| Ankara Dupleks Mesken                   | 2.020.000            | -        | 2.020.000          | -                  |
| Kadıköy Şubesi                          | 12.914.000           | -        | 12.914.000         | -                  |
| Kastamonu Şubesi                        | 6.640.000            | -        | -                  | 6.640.000          |
| <b>Binalar</b>                          |                      |          |                    |                    |
| Afyon Şubesi ve Lojmanlar               | 4.080.000            | -        | 4.080.000          | -                  |
| Akyazı Şubesi ve Lojmanlar              | 2.734.000            | -        | 2.734.000          | -                  |
| Boğazlıyan Şube Binası                  | 3.478.000            | -        | 3.478.000          | -                  |
| İzmir Şubesi ve Üst Katlar              | 40.628.000           | -        | 40.628.000         | -                  |
| Mersin Şubesi ve Lojmanlar              | 5.958.000            | -        | 5.958.000          | -                  |
| Merzifon Şubesi ve Lojmanlar            | 3.319.000            | -        | 3.319.000          | -                  |
| Ordu Şubesi                             | 6.600.000            | -        | -                  | 6.600.000          |
| Ostim Şubesi                            | 4.060.000            | -        | 4.060.000          | -                  |
| Sivas Şubesi ve Lojmanlar               | 7.250.000            | -        | 7.250.000          | -                  |
| Turhal Şubesi ve Lojmanlar              | 3.790.000            | -        | 3.790.000          | -                  |
| Uzunköprü Şube Binası                   | 2.770.000            | -        | -                  | 2.770.000          |
| <b>Sanayi Tesisi</b>                    |                      |          |                    |                    |
| Karaman                                 | 2.698.000            | -        | -                  | 2.698.000          |
| <b>Arsalar</b>                          |                      |          |                    |                    |
| Ankara Gölbaşı                          | 6.470.000            | -        | 6.470.000          | -                  |
| Arsa/Kazakistan Almatı                  | 67.965.000           | -        | 67.965.000         | -                  |
| Sarıyer Arsa                            | 4.885.000            | -        | -                  | 4.885.000          |
| <b>Toplam</b>                           | <b>1.105.913.000</b> | <b>-</b> | <b>320.281.000</b> | <b>785.632.000</b> |

(\*) 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, değerler 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 değerler 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:

| 31.12.2022                |                   |                     |                      |
|---------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Gayrimenkul Adı           | Değerleme Yöntemi | Tahmini Kira Değeri | Kapitalizasyon Oranı |
| Afyon Şubesi ve Lojmanlar | Gelir yaklaşımı   | 42.875              | 4,5                  |

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

| 31.12.2022                 |                   |               |               |
|----------------------------|-------------------|---------------|---------------|
| Gayrimenkul Adı            | Değerleme Yöntemi | Birim Maliyet | Yıpranma Payı |
| Akyazı Şubesi ve Lojmanlar | Maliyet yaklaşımı | 12.622        | % 8           |
| Boğazlıyan Şube Binası     | Maliyet yaklaşımı | 8.141         | % 10          |
| Karaman Bina               | Maliyet yaklaşımı | 1.700         | % 70          |

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

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

|                        | 31.12.2022        | 31.12.2021         |
|------------------------|-------------------|--------------------|
| Dönem başı             | 785.632.000       | 672.837.000        |
| Değerleme farkları     | 3.612.000         | 132.249.000        |
| Çıkışlar               | -                 | -16.131.000        |
| 2. seviye transferleri | -782.934.000      | -3.323.000         |
| 3. seviye transferleri | 23.405.000        | -                  |
| <b>Dönem sonu</b>      | <b>29.715.000</b> | <b>785.632.000</b> |

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

31 Aralık 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 gayrimenkullerinin 31 Aralık 2022 tarihli gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

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

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

| Emsal metrekare değeri | 31.12.2022             | 31.12.2021            |
|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Ofisler                | 10.179,25 - 82.144,27  | 3.906,00 – 34.603,80  |
| Dükkan – Mağazalar     | 11.827,00 - 261.713,00 | 5.007,00 – 110.983,00 |
| Binalar                | 4.505,00 – 64.364,00   | 1.828,00 - 29.393,00  |
| Meskenler              | 4.806,00 - 12.224,00   | 2.142,00 – 3.566,00   |
| Sanayi Tesisi (*)      | 537,00                 | 135,00                |
| Arsalar                | 722,00 - 17.065,00     | 350,00 - 8.182,00     |

(\*) Sanayi Tesisi emsal değerleri maliyet yaklaşımında kullanılan arsa emsallerinin birim değeridir.



## 11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

| Duran Varlık               | 1.01.2022         | Girişler        | Çıkışlar (*)      | Değerleme         | 31.12.2022        |
|----------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Binalar                    | 26.545.000        | -               | -1.598.627        | 37.628.238        | 62.574.611        |
| Taşıtlar                   | 388.391           | -               | -                 | -                 | 388.391           |
| Demirbaşlar                | 327.373           | 108.553         | -                 | -                 | 435.926           |
| <b>Toplam</b>              | <b>27.260.764</b> | <b>108.553</b>  | <b>-1.598.627</b> | <b>37.628.238</b> | <b>63.398.928</b> |
| Birikmiş Amortismanlar (-) | 1.01.2022         | Girişler        | Çıkışlar          | Değerleme         | 31.12.2022        |
| Binalar                    | -                 | -485.268        | -                 | 485.268           | -                 |
| Taşıtlar                   | -243.564          | -77.678         | -                 | -                 | -321.242          |
| Demirbaşlar                | -137.584          | -99.851         | -                 | -                 | -237.435          |
| <b>Toplam</b>              | <b>-381.148</b>   | <b>-662.797</b> | <b>-</b>          | <b>485.268</b>    | <b>-558.677</b>   |
| <b>NET DEĞER</b>           | <b>26.879.616</b> | <b>-554.244</b> | <b>-1.598.627</b> | <b>38.113.506</b> | <b>62.840.251</b> |
| Duran Varlık               | 1.01.2021         | Girişler        | Çıkışlar          | Değerleme         | 31.12.2021        |
| Binalar                    | 22.400.000        | -               | -                 | 4.145.000         | 26.545.000        |
| Taşıtlar                   | 423.890           | -               | -35.499           | -                 | 388.391           |
| Demirbaşlar                | 461.562           | 92.269          | -226.458          | -                 | 327.373           |
| Özel Maliyetler            | 2.500.000         | -               | -2.500.000        | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>              | <b>25.785.452</b> | <b>92.269</b>   | <b>-2.761.957</b> | <b>4.145.000</b>  | <b>27.260.764</b> |
| Birikmiş Amortismanlar (-) | 1.01.2021         | Girişler        | Çıkışlar          | Değerleme         | 31.12.2021        |
| Binalar                    | -                 | -448.000        | -                 | 448.000           | -                 |
| Taşıtlar                   | -165.886          | -80.636         | 2.958             | -                 | -243.564          |
| Demirbaşlar                | -308.283          | -37.542         | 208.241           | -                 | -137.584          |
| Özel Maliyetler            | -2.500.000        | -               | 2.500.000         | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>              | <b>-2.974.169</b> | <b>-566.178</b> | <b>2.711.199</b>  | <b>448.000</b>    | <b>-381.148</b>   |
| <b>NET DEĞER</b>           | <b>22.811.283</b> | <b>-473.909</b> | <b>-50.758</b>    | <b>4.593.000</b>  | <b>26.879.616</b> |

\*) 31 Aralık 2022 itibariyle 1.598.627 TL'lik bina çıkışı, maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerden oluşmaktadır.

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Maddi duran varlık değerleme farklarının hareketleri aşağıdaki gibidir;

|                            | 31.12.2022        | 31.12.2021       |
|----------------------------|-------------------|------------------|
| Değerleme öncesi net değer | 24.461.105        | 21.952.000       |
| Değerleme sonrası değer    | 62.574.611        | 26.545.000       |
| <b>Değer artışı</b>        | <b>38.113.506</b> | <b>4.593.000</b> |

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Net Kurumsal Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Net Kurumsal 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.

Grup, binaların gerçeğe uygun değerinin tespitinde "yeniden değerlendirme modelini", diğer duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin tespitinde "malîyet 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       | 31.12.2022      |
|------------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Diğer haklar           | 150.715         | 81.690         | -              | 232.405         |
| <b>Toplam</b>          | <b>150.715</b>  | <b>81.690</b>  | <b>-</b>       | <b>232.405</b>  |
| <br>                   |                 |                |                |                 |
| Birikmiş Amortismanlar | 1.01.2022       | Girişler       | Çıkışlar       | 31.12.2022      |
| Diğer haklar           | -150.715        | -11.861        | -              | -162.576        |
| <b>Toplam</b>          | <b>-150.715</b> | <b>-11.861</b> | <b>-</b>       | <b>-162.576</b> |
| <br>                   |                 |                |                |                 |
| <b>NET DEĞER</b>       | <b>-</b>        | <b>69.829</b>  | <b>-</b>       | <b>69.829</b>   |
| <br>                   |                 |                |                |                 |
| Duran Varlık           | 1.01.2021       | Girişler       | Çıkışlar       | 31.12.2021      |
| Diğer haklar           | 203.449         | -              | -52.734        | 150.715         |
| <b>Toplam</b>          | <b>203.449</b>  | <b>-</b>       | <b>-52.734</b> | <b>150.715</b>  |
| <br>                   |                 |                |                |                 |
| Birikmiş Amortismanlar | 1.01.2021       | Girişler       | Çıkışlar       | 31.12.2021      |
| Diğer haklar           | -142.624        | -60.825        | 52.734         | -150.715        |
| <b>Toplam</b>          | <b>-142.624</b> | <b>-60.825</b> | <b>52.734</b>  | <b>-150.715</b> |
| <br>                   |                 |                |                |                 |
| <b>NET DEĞER</b>       | <b>60.825</b>   | <b>-60.825</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>        |

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

### 13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                               | 31.12.2022        | 31.12.2021     |
|-------------------------------|-------------------|----------------|
| Verilen sipariş avansları (*) | 12.633.537        | -              |
| Gelecek aylara ait giderler   | 352.825           | 151.440        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>12.986.362</b> | <b>151.440</b> |

(\*) Şeker Kule çevre düzenlemesi, Şile Konut Projesi ve Eğer Bölge Güçlendirme Projesi için verilen iş avanslarıdır.

### 14. SÖZLEŞME YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Sözleşme yükümlülükleri hesap kalemin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                   | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Alınan avanslar                   | 19.813           | 201.780          |
| Gelecek aylara ait kira gelirleri | 3.234.077        | 2.136.570        |
| <b>Toplam</b>                     | <b>3.253.890</b> | <b>2.338.350</b> |

### 15. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                | 31.12.2022     | 31.12.2021    |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Personel izin karşılıkları     | 133.116        | 66.787        |
| Döviz pozisyonu marj açığı (*) | 424.323        | -             |
| <b>Toplam</b>                  | <b>557.439</b> | <b>66.787</b> |

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

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

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                              | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kıdem tazminatı karşılıkları | 348.184        | 107.172        |
| Dava karşılıkları            | 391.076        | 341.013        |
| <b>Toplam</b>                | <b>739.260</b> | <b>448.185</b> |

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir;

|                        | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Çalışma süresi         | Emeklilik Tarihi | Emeklilik Tarihi |
| Zam Oranı              | 7,06%            | 15,80%           |
| İskonto Oranı          | 9,20%            | 20,10%           |
| Kıdem tazminatı tavanı | 15.371           | 8.285            |

Grup tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %7,06 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %9,20 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise % 0 olarak alınmıştır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

|                           | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Dönem başı                | 107.172        | 131.097        |
| Ödemeler                  | -57.303        | -              |
| Faiz maliyeti             | 14.358         | 14.358         |
| Hizmet maliyeti           | 105.654        | 44.360         |
| Aktüeryal kazanç/zararlar | 178.303        | -82.643        |
| <b>Dönem sonu</b>         | <b>348.184</b> | <b>107.172</b> |

## 16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

---

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                       | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Devreden KDV          | 3.258.450        | 3.298.798        |
| Peşin ödenen vergiler | 886.259          | 308.810          |
| Personel avansları    | -                | 18.600           |
| İş avansları          | -                | 909.040          |
| <b>Toplam</b>         | <b>4.144.709</b> | <b>4.535.248</b> |

## 17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Dava Karşılıkları; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış olan davalar için 391.076 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 341.013 TL).

Alınan ve verilen teminatlar; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

| Koşullu Yükümlülükler      | 31.12.2022           | 31.12.2021           |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Verilen teminat mektupları | 464.799 TL           | 581.000 TL           |
| Verilen ipotekler (*)      | 150.000.000 \$       | 150.000.000 \$       |
| <b>Toplam TL Karşılığı</b> | <b>2.778.269.799</b> | <b>1.999.931.000</b> |

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

|  | 31.12.2022           | 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   | -                    | -                    |
| <b>Toplam</b>  | <b>2.778.269.799</b> | <b>1.999.931.000</b> |
|  | 31.12.2022           | 31.12.2021           |
| Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı  | 0%                   | 0%                   |

## 18. SERMAYE

---

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

| Hissedar                      | 31.12.2022 |                    | 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        | -          | -                  |
| <b>Toplam</b>                 | <b>100</b> | <b>813.555.283</b> | <b>100</b> | <b>610.166.462</b> |

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

---

|                              | 31.12.2022         | 31.12.2021 |
|------------------------------|--------------------|------------|
| Geri alınmış hisse senetleri | -11.257.175        | -          |
| <b>Toplam</b>                | <b>-11.257.175</b> | <b>-</b>   |

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)

|                             | 31.12.2022        | 31.12.2021 |
|-----------------------------|-------------------|------------|
| Hisse senedi ihraç primleri | 20.338.882        | -          |
| <b>Toplam</b>               | <b>20.338.882</b> | <b>-</b>   |

Şirket'in cari dönem içerisinde, sermaye artırımına ilişkin olarak, 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 BİRİKMiŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)

|  | 31.12.2022        | 31.12.2021       |
|--|-------------------|------------------|
| Aktüeryal kazanç/zararlar              | -91.628           | 86.675           |
| Maddi duran varlıklar değer artışı (*) | 43.506.506        | 5.393.000        |
| <b>Toplam</b>                          | <b>43.414.878</b> | <b>5.479.675</b> |

(\*) 11 nolu Duran Varlıklar dipnotunda detayları verilmiştir.

## 22. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

|  | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|--|----------------|----------------|
| Dönem başı yasal yedekler              | 339.796        | 3.691          |
| Önceki dönem karından ayrılan yedek    | -              | 7.500          |
| İşletme birleşmesinden dolayı ilaveler | -              | 328.605        |
| <b>Toplam</b>                          | <b>339.796</b> | <b>339.796</b> |

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         |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                   | 31.12.2022        | 31.12.2021        |
| Gayrimenkul kira gelirleri        | 64.873.233        | 39.569.224        |
| Gayrimenkul satış gelirleri       | 42.000.000        | 13.450.848        |
| Gayrimenkul satışlarının maliyeti | -19.936.000       | -16.131.000       |
| <b>Toplam</b>                     | <b>86.937.233</b> | <b>36.889.072</b> |

Kira gelirlerinin, 58.421.544 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (31 Aralık 2021: 36.751.840 TL)

### 24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                    | 1.01.2022          | 1.01.2021          |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                    | 31.12.2022         | 31.12.2021         |
| Halka arz giderleri (*)            | -11.580.574        | -                  |
| Personel giderleri                 | -7.250.356         | -5.575.641         |
| Üst yönetim ücretleri              | -3.381.043         | -1.518.395         |
| Gayrimenkul bakım onarım giderleri | -3.058.407         | -1.813.247         |
| Danışmanlık giderleri              | -2.871.054         | -2.333.494         |
| Gayrimenkul aidat giderleri        | -1.078.280         | -1.880.114         |
| Vergi, harç benzeri giderler       | -1.384.081         | -1.391.173         |
| Araç ve ulaşım giderleri           | -932.362           | -601.803           |
| Amortisman giderleri               | -674.658           | -684.459           |
| Elektrik, su giderleri             | -444.998           | -252.892           |
| İlan, reklam giderleri             | -564.817           | -1.040.773         |
| Gayrimenkul sigorta giderleri      | -552.335           | -503.813           |
| Gayrimenkullere ait diğer giderler | -470.367           | -839.118           |
| Gayrimenkul ekspertizlik giderleri | -250.970           | -248.500           |
| Gayrimenkul güvenlik giderleri     | -                  | -210.667           |
| Muhtelif giderler                  | -1.221.154         | -1.286.401         |
| <b>Toplam</b>                      | <b>-35.715.456</b> | <b>-20.180.490</b> |

(\*) 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.



## 25. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / DİĞER FAALİYET GİDERLERİ

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|   | 1.01.2022<br>31.12.2022 | 1.01.2021<br>31.12.2021 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Hukuk danışmanlığı yansıtma geliri (*)  | 150.000                 | -                       |
| SGK teşvik gelirleri                    | 177.386                 | 113.814                 |
| Şirket birleşmesinden kaynaklı gelirler | -                       | 615.425                 |
| Konusu kalmayan karşılıklar             | -                       | 28.350                  |
| Kur farkları                            | -                       | 9.019                   |
| Muhtelif gelirler                       | 33.296                  | 175.923                 |
| <b>Toplam</b>                           | <b>360.682</b>          | <b>942.531</b>          |

(\*) Hukuk danışmanlığı yansıtma geliri, ilişkili taraflardan elde edilmiştir.

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                             | 1.01.2022<br>31.12.2022 | 1.01.2021<br>31.12.2021 |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kur farkları                | -778.747                | -631.165                |
| Dava karşılıkları giderleri | -50.063                 | -                       |
| Sponsorluk giderleri        | -50.000                 | -                       |
| Bağış ve yardımlar          | -17.700                 | -14.999                 |
| Vergi, gecikme cezaları     | -3.960                  | -356.677                |
| Muhtelif giderler           | -79.480                 | -14.777                 |
| <b>Toplam</b>               | <b>-979.950</b>         | <b>-1.017.618</b>       |

## 26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                         | 1.01.2022<br>31.12.2022 | 1.01.2021<br>31.12.2021 |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| YAG değer artışları (*) | 1.362.829.762           | 223.235.000             |
| <b>Toplam</b>           | <b>1.362.829.762</b>    | <b>223.235.000</b>      |

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

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|  | 1.01.2022<br>31.12.2022 | 1.01.2021<br>31.12.2021 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Maddi duran varlık satış zararları         | -                       | -34.126                 |
| YAG'lar için yapılan iyileştirme giderleri | -1.081.977              | -                       |
| <b>Toplam</b>                              | <b>-1.081.977</b>       | <b>-34.126</b>          |

## 27. FİNANSAL GELİRLER VE FİNANSAL GİDERLER

---

Finansal gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                             | 1.01.2022          | 1.01.2021          |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
|                             | 31.12.2022         | 31.12.2021         |
| Mevduat kur farkı gelirleri | 82.104.437         | 91.156.385         |
| Eurobond gelirleri          | 61.077.480         | 66.270.583         |
| Forward kur farkı gelirleri | 28.335.000         | 37.505.234         |
| Faiz gelirleri              | 7.967.771          | 8.340.931          |
| <b>Toplam</b>               | <b>179.484.688</b> | <b>203.273.133</b> |

Finansal giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                               | 1.01.2022           | 1.01.2021           |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
|                               | 31.12.2022          | 31.12.2021          |
| Kredi kur farkı giderleri     | -228.360.011        | -275.261.014        |
| Kredi faiz giderleri          | -36.524.575         | -29.497.496         |
| Mevduat kur farkı giderleri   | -14.758.772         | -11.388.658         |
| Forward kur farkı giderleri   | -11.586.000         | -                   |
| Kıdem tazminatı faiz maliyeti | -14.358             | -44.360             |
| <b>Toplam</b>                 | <b>-291.243.716</b> | <b>-316.191.528</b> |

## 28. VERGİLENDİRME

### Ertelenen Vergi;

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

| Açıklama/ 31.12.2022                | Geçici Fark       | Varlık           | Yükümlülük       |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Duran varlık değerlendirme farkları | 39.340.000        | -                | 7.868.000        |
| Nakit sermaye artırım faiz indirimi | 4.453.536         | 890.707          | -                |
| Mali zarar (*)                      | 604.438           | 139.021          | -                |
| <b>Toplam</b>                       | <b>39.340.000</b> | <b>1.029.728</b> | <b>7.868.000</b> |
| <b>NET</b>                          |                   |                  | <b>6.838.272</b> |

  

| Açıklama/ 31.12.2021                | Geçici Fark      | Varlık         | Yükümlülük       |
|-------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Duran varlık değerlendirme farkları | 8.869.590        | -              | 2.040.006        |
| Mali zarar (*)                      | -573.751         | 143.438        | -                |
| <b>Toplam</b>                       | <b>8.295.839</b> | <b>143.438</b> | <b>2.040.006</b> |
| <b>NET</b>                          |                  |                | <b>1.896.568</b> |

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

### Vergi geliri/gideri;

|                              | 1.01.2022         | 1.01.2021         |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | 31.12.2022        | 31.12.2021        |
| Cari dönem vergi karşılığı   | -                 | -                 |
| Ertelenmiş Vergi             | -4.941.704        | -1.447.443        |
| • Dönem başı ertelenen vergi | 1.896.568         | 449.125           |
| • Dönem sonu ertelenen vergi | -6.838.272        | -1.896.568        |
| <b>Toplam</b>                | <b>-4.941.704</b> | <b>-1.447.443</b> |

## 29. HİSSE BAŞINA KAZANÇ / KAYIP

|                               | 1.01.2022<br>31.12.2022 | 1.01.2021<br>31.12.2021 |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Dönem karı/zararı             | 1.295.649.562           | 125.468.531             |
| Hisse sayısı (ağırlıklı)      | 724.398.540             | 610.166.462             |
| <b>Hisse başına kar/zarar</b> | <b>1,7886</b>           | <b>0,2056</b>           |

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

## 30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan borç ve alacaklar aşağıdaki gibidir;

| İlişkili Taraf Adı                 | 31.12.2022        | 31.12.2021        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Şekerbank (mevduat)                | 29.790.188        | 80.445.162        |
| <b>Toplam Alacak</b>               | <b>29.790.188</b> | <b>80.445.162</b> |
| İlişkili Taraf Adı                 | 31.12.2022        | 31.12.2021        |
| Sekar A.Ş.                         | 8.909             | 8.909             |
| Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 9.440             | 9.440             |
| <b>Toplam Borç</b>                 | <b>18.349</b>     | <b>18.349</b>     |
| <b>Net Alacak / Borç</b>           | <b>29.771.839</b> | <b>80.426.813</b> |

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle, ilişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir;

| İlişkili Taraf Adı (31.12.2022)    | Faiz geliri      | Kira Geliri       | Kira Gideri     | Kur Farkı Geliri  | Diğer Gelirler | Kur farkı giderleri | Halka arz giderleri | Diğer Giderler  | TOPLAM            |
|------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|----------------|---------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Şekerbank T.A.Ş.                   | 3.772.777        | 47.216.801        | -               | 24.031.918        | -              | -7.790.171          | -                   | -               | 67.231.325        |
| Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı      | -                | 146.892           | -               | -                 | -              | -                   | -                   | -               | 146.892           |
| Sosyal Sigorta San. Vakfı          | -                | 354.517           | -               | -                 | -              | -                   | -                   | -               | 354.517           |
| Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 788.136          | 3.228.890         | -               | -                 | -              | -                   | -8.887.936          | -               | -4.870.910        |
| Sekar Filo Kiralama                | -                | 429.748           | -600.396        | -                 | -              | -                   | -                   | -               | -170.648          |
| Şeker Faktoring A.Ş.               | -                | 1.550.016         | -               | -                 | -              | -                   | -                   | -               | 1.550.016         |
| Şeker Sigorta A.Ş.                 | -                | 1.550.016         | -               | -                 | -              | -                   | -                   | -429.243        | 1.120.773         |
| Şeker Finansal Kiralama A.Ş.       | -                | 1.576.584         | -               | -                 | -              | -                   | -                   | -               | 1.576.584         |
| Metis Yatırım Holding A.Ş.         | -                | -                 | -               | -                 | 150.000        | -                   | -                   | -               | 150.000           |
| Desmer Güvenlik A.Ş.               | -                | 2.368.080         | -               | -                 | -              | -                   | -                   | -               | 2.368.080         |
| <b>Toplam</b>                      | <b>4.560.913</b> | <b>58.421.544</b> | <b>-600.396</b> | <b>24.031.918</b> | <b>150.000</b> | <b>-7.790.171</b>   | <b>-8.887.936</b>   | <b>-429.243</b> | <b>69.456.629</b> |

  

| İlişkili Taraf Adı (31.12.2021)    | Faiz geliri      | Kira Geliri       | Kira Gideri | Kur Farkı Geliri | Diğer Gelirler | Kur farkı giderleri | Halka arz giderleri | Diğer Giderler  | TOPLAM            |
|------------------------------------|------------------|-------------------|-------------|------------------|----------------|---------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Şekerbank T.A.Ş.                   | 3.831.977        | 27.618.066        | -           | -                | 16.053         | -                   | -                   | -13.639         | 31.452.457        |
| Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı      | -                | 90.000            | -           | -                | -              | -                   | -                   | -               | 90.000            |
| Sosyal Sigorta San. Vakfı          | -                | 296.419           | -           | -                | -              | -                   | -                   | -               | 296.419           |
| Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | -                | 2.699.741         | -           | -                | -              | -                   | -                   | -               | 2.699.741         |
| Sekar Filo Kiralama                | -                | 329.153           | -           | -                | -              | -                   | -                   | -490.912        | -161.759          |
| Şeker Faktoring A.Ş.               | -                | 1.296.000         | -           | -                | -              | -                   | -                   | -               | 1.296.000         |
| Şeker Sigorta A.Ş.                 | -                | 1.362.561         | -           | -                | -              | -                   | -                   | -66.854         | 1.295.707         |
| Şeker Finansal Kiralama A.Ş.       | -                | 1.080.000         | -           | -                | -              | -                   | -                   | -               | 1.080.000         |
| Desmer Güvenlik A.Ş.               | -                | 1.980.000         | -           | -                | -              | -                   | -                   | -210.667        | 1.769.333         |
| <b>Toplam</b>                      | <b>3.831.977</b> | <b>36.751.940</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>         | <b>16.053</b>  | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>-782.072</b> | <b>39.817.898</b> |

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                  | 1.01.2022         | 1.01.2021         |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                  | 31.12.2022        | 31.12.2021        |
| Üst yönetime sağlanan menfaatler | -3.381.043        | -1.946.372        |
| <b>Toplam</b>                    | <b>-3.381.043</b> | <b>-1.946.372</b> |

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

### **31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

---

a. Sermaye risk yönetimi

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

b. Finansal risk faktörleri

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

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

Kredi riski:

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

| 31.12.2022   | Alacaklar        |             |                 |                | Bankalardaki<br>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)  | -                | -           | -               | <b>987.327</b> | <b>155.529.043</b>      | <b>185.494.615</b> |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | -           | -               | -              | -                       | -                  |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri  | -                | -           | -               | 987.327        | 155.529.043             | 185.494.615        |
| 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<br>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)  | -                | <b>8.991</b> | -               | <b>708.237</b> | <b>296.705.813</b>      | <b>168.213.940</b> |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | -            | -               | -              | -                       | -                  |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri  | -                | 8.991        | -               | 708.237        | 296.705.813             | 168.213.940        |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -                | -            | -               | -              | -                       | -                  |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri   | -                | -            | -               | -              | -                       | -                  |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri  | -                | -            | -               | -              | -                       | -                  |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar  | -                | -            | -               | -              | -                       | -                  |

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

Likidite riski ;

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

| 31.12.2022                           |                      |                               |                     |                      |                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                      | Defter Değeri        | Nakit çıkışlar toplamı        | 3 aydan kısa        | 3-12 ay arası        | 1-5 yıl arası        | 5 yıldan uzun        |
| <b>Sözleşme Uyarınca Vadeler</b>     |                      |                               |                     |                      |                      |                      |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | 526.749.602          | 580.237.717                   | 88.915.215          | 86.870.692           | 404.451.810          | -                    |
| Finansal Borçlar                     | 526.749.602          | 580.237.717                   | 88.915.215          | 86.870.692           | 404.451.810          | -                    |
|                                      |                      |                               |                     |                      |                      |                      |
| <b>Beklenen Vadeler</b>              | <b>Defter Değeri</b> | <b>Nakit çıkışlar toplamı</b> | <b>3 aydan kısa</b> | <b>3-12 ay arası</b> | <b>1-5 yıl arası</b> | <b>5 yıldan uzun</b> |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | 8.958.679            | 8.958.679                     | 8.958.679           | -                    | -                    | -                    |
| Ticari Borçlar                       | 389.040              | 389.040                       | 389.040             | -                    | -                    | -                    |
| Diğer Borçlar                        | 8.569.639            | 8.569.639                     | 8.569.639           | -                    | -                    | -                    |

| 31.12.2021                           |                      |                               |                     |                      |                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                      | Defter Değeri        | Nakit çıkışlar toplamı        | 3 aydan kısa        | 3-12 ay arası        | 1-5 yıl arası        | 5 yıldan uzun        |
| <b>Sözleşme Uyarınca Vadeler</b>     |                      |                               |                     |                      |                      |                      |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | 609.235.141          | 685.078.565                   | 71.003.266          | 93.988.345           | 520.086.954          | -                    |
| Finansal Borçlar                     | 609.235.141          | 685.078.565                   | 71.003.266          | 93.988.345           | 520.086.954          | -                    |
|                                      |                      |                               |                     |                      |                      |                      |
| <b>Beklenen Vadeler</b>              | <b>Defter Değeri</b> | <b>Nakit çıkışlar toplamı</b> | <b>3 aydan kısa</b> | <b>3-12 ay arası</b> | <b>1-5 yıl arası</b> | <b>5 yıldan uzun</b> |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | 1.711.361            | 1.711.361                     | 1.711.361           | -                    | -                    | -                    |
| Ticari Borçlar                       | 342.606              | 342.606                       | 342.606             | -                    | -                    | -                    |
| Diğer Borçlar                        | 1.368.755            | 1.368.755                     | 1.368.755           | -                    | -                    | -                    |



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

Kur riski

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

|  | 31.12.2022                                |                    | 31.12.2021                                |                    |
|--|---|--------------------|---|--------------------|
|  | TL Karşılığı<br>(Fonksiyonel para birimi) | Usd                | TL Karşılığı<br>(Fonksiyonel para birimi) | Usd                |
| 1. Ticari alacaklar  | -   | -                  | -   | -                  |
| 2a. Parasal finansal varlıklar   | 298.500.816                               | 15.964.062         | 418.761.487                               | 31.417.322         |
| 2b. Parasal olmayan finansal varlıklar   | -   | -                  | -   | -                  |
| 3. Diğer   | -   | -                  | -   | -                  |
| <b>4. Dönen varlıklar</b>  | <b>298.500.816</b>                        | <b>15.964.062</b>  | <b>418.761.487</b>                        | <b>31.417.322</b>  |
| 5. Ticari alacaklar  | -   | -                  | -   | -                  |
| 6a. Parasal finansal varlıklar   | -   | -                  | -   | -                  |
| 6b. Parasal olmayan finansal varlıklar   | -   | -                  | -   | -                  |
| 7. Diğer   | -   | -                  | -   | -                  |
| <b>8. Duran varlıklar</b>  | <b>-</b>                                  | <b>-</b>           | <b>-</b>                                  | <b>-</b>           |
| <b>9. Toplam varlıklar</b>   | <b>298.500.816</b>                        | <b>15.964.062</b>  | <b>418.761.487</b>                        | <b>31.417.322</b>  |
| 10. Ticari borçlar   | -   | -                  | -   | -                  |
| 11. Finansal yükümlülükler   | 152.783.602                               | 8.170.989          | 139.786.172                               | 10.487.371         |
| 12a. Parasal olan diğer yükümlülükler  | 2.443.739                                 | 130.693            | 1.439.532                                 | 108.000            |
| 12b. Parasal olmayan diğer yükümlükler   | -   | -                  | -   | -                  |
| <b>13. Kısa vadeli yükümlükler</b>   | <b>155.227.341</b>                        | <b>8.301.682</b>   | <b>141.225.704</b>                        | <b>10.595.371</b>  |
| 14. Ticari borçlar   | -   | -                  | -   | -                  |
| 15. Finansal yükümlülükler   | 373.966.000                               | 20.000.000         | 469.448.969                               | 35.220.119         |
| 16 a. Parasal olan diğer yükümlülükler   | -   | -                  | -   | -                  |
| 16 b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler  | -   | -                  | -   | -                  |
| <b>17. Uzun vadeli yükümlülükler</b>   | <b>373.966.000</b>                        | <b>20.000.000</b>  | <b>469.448.969</b>                        | <b>35.220.119</b>  |
| <b>18. Toplam yükümlülükler</b>  | <b>529.193.341</b>                        | <b>28.301.682</b>  | <b>610.674.673</b>                        | <b>45.815.491</b>  |
| 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                                 | -   | -                  | -   | -                  |
| <b>21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu</b>         | <b>-230.692.525</b>                       | <b>-12.337.620</b> | <b>-191.913.186</b>                       | <b>-14.398.168</b> |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri     | -   | -                  | -   | -                  |
| 23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı                                   | -   | -                  | 133.290.000                               | 10.000.000         |
| 24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı                             | -   | -                  | 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.

| 31.12.2022                                | Kar / Zarar        |                   |
|---|--------------------|-------------------|
|   | Değer Kazanması    | Değer Kaybetmesi  |
| ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde  |                    |                   |
| 1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü    | -23.069.253        | 23.069.253        |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) |                    |                   |
| <b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>       | <b>-23.069.253</b> | <b>23.069.253</b> |
| <b>TOPLAM</b>                             | <b>-23.069.253</b> | <b>23.069.253</b> |

| 31.12.2021                                | Kar / Zarar        |                   |
|---|--------------------|-------------------|
|   | Değer Kazanması    | Değer Kaybetmesi  |
| ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde  |                    |                   |
| 1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü    | -19.191.319        | 19.191.319        |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) |                    |                   |
| <b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>       | <b>-19.191.319</b> | <b>19.191.319</b> |
| <b>TOPLAM</b>                             | <b>-19.191.319</b> | <b>19.191.319</b> |

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

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

|                               | Kayıtlı Değeri |             | Gerçeğe Uygun Değeri |             |
|-------------------------------|----------------|-------------|----------------------|-------------|
|                               | 31.12.2022     | 31.12.2021  | 31.12.2022           | 31.12.2021  |
| <b>Finansal Varlıklar</b>     |                |             |                      |             |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 155.529.043    | 296.705.813 | 155.529.043          | 296.705.813 |
| Finansal yatırımlar           | 185.494.615    | 131.423.940 | 185.494.615          | 131.423.940 |
| Ticari alacaklar              | -              | 8.991       | -                    | 8.991       |
| Türev araçlar                 | -              | 36.790.000  | -                    | 36.790.000  |
| <b>Finansal Yükümlülükler</b> |                |             |                      |             |
| Finansal borçlar              | 526.749.602    | 789.485.638 | 526.749.602          | 609.235.141 |
| Ticari borçlar                | 389.040        | 342.606     | 389.040              | 342.606     |
| Türev araçlar                 | -              | -           | -                    | -           |

### Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması.

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeğer 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).

Aşağıdaki tabloda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen finansal araçların, değerlendirme yöntemleri verilmiştir.

| 31.12.2022          | Seviye 1    | Seviye 2   | Seviye 3 | Toplam      |
|---------------------|-------------|------------|----------|-------------|
| Finansal yatırımlar | 185.494.615 | -          | -        | 185.494.615 |
| 31.12.2021          | Seviye 1    | Seviye 2   | Seviye 3 | Toplam      |
| Finansal yatırımlar | 131.423.940 | -          | -        | 131.423.940 |
| Türev araçlar       | -           | 36.790.000 | -        | 36.790.000  |

### 32. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

---

6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde oluşan hasarla ilgili olarak, Kahramanmaraş ili Elbistan ilçesinde yer alan gayrimenkulün değerine ilişkin herhangi bir tespiti yapılması mevcut koşullar nedeniyle mümkün olmamıştır. Ekli finansal tablolarda ilgili gayrimenkulün ekspertiz değeri 6.635.000 TL'dir

### 33. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINCA VERİLEN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

---

Şirket'in, bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlere ilişkin ücreti 338.623 TL'dir (31 Aralık 2021: 456.000 TL).

### 34. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri  | Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki | 31.12.2022           | 31.12.2021           |
|---|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları  | Md.24/(b)                         | 335.841.975          | 423.292.836          |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a)                         | 2.455.210.000        | 1.105.999.000        |
| <b>C</b> İştirakler   | Md.24/(b)                         | 25.000.000           | 25.000.000           |
| İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                   | Md.23/(f)                         | -                    | -                    |
| Diğer Varlıklar   |                                   | 47.044.408           | 39.468.921           |
| <b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>   | <b>Md.3/(p)</b>                   | <b>2.863.096.383</b> | <b>1.593.760.757</b> |
| <b>E</b> Finansal Borçlar   | Md.31                             | 526.749.602          | 789.485.638          |
| <b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler   | Md.31                             | -                    | -                    |
| <b>G</b> Finansal Kiralama Borçları   | Md.31                             | -                    | -                    |
| <b>H</b> İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                              | Md.23/(f)                         | -                    | -                    |
| <b>I</b> Özkaynaklar  | Md.31                             | 2.322.991.101        | 799.739.205          |
| Diğer Kaynaklar   |                                   | 13.355.680           | 4.535.914            |
| <b>D Toplam Kaynaklar</b>   | <b>Md.3/(p)</b>                   | <b>2.863.096.383</b> | <b>1.593.760.757</b> |

| Diğer Finansal Bilgiler  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | 31.12.2022  | 31.12.2021  |
|--|-------------------------------|-------------|-------------|
| <b>A1</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı           | Md.24/(b)                     | -           | -           |
| <b>A2</b> TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı                          | Md.24/(b)                     | 150.347.360 | 291.868.896 |
| <b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları  | Md.24/(d)                     | -           | -           |
| <b>B1</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                 | Md.24/(d)                     | 88.390.000  | 67.965.000  |
| <b>B2</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler   | Md.24/(c)                     | -           | -           |
| <b>C1</b> Yabancı İştirakler   | Md.24/(d)                     | -           | -           |
| <b>C2</b> İşletmeci Şirkete İştirak  | Md.28/1(a)                    | -           | -           |
| <b>J</b> Gayrinakdi Krediler   | Md.31                         | 464.799     | 581.000     |
| <b>K</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e)                     | -           | -           |
| <b>L</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                       | Md.22 (1)                     | 185.494.615 | 175.942.800 |

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

| Portföy Sınırlamaları   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ | 31.12.2022 | 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)                 | %86        | %69        | ≥ %51             |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler  | Md.24/(b)                     | %13        | %28        | ≤ %49             |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d)                     | %3         | %4         | ≤ %49             |
| 5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler  | Md.24/(c)                     | %0         | %0         | ≤ %20             |
| 6 İşletmecisi Şirkete İştirak   | Md.28/1(a)                    | %0         | %0         | ≤ %10             |
| 7 Borçlanma Sınırı  | Md.31                         | %23        | %99        | ≤ %500            |
| 8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı   | Md.24/(b)                     | %5         | %18        | ≤ %10             |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı   | Md.22/(1)                     | %6         | %11        | ≤ %10             |