

**ŞEKER GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

1 OCAK – 31 MART 2024  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-69</b>
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR.....	
NOT 6 TİCARİ BORÇLAR.....	
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR.....	
NOT 8 TÜREV ARAÇLAR.....	
NOT 9 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR.....	
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	
NOT 13 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	
NOT 14 MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER.....	
NOT 15 KARŞILIKLAR.....	
NOT 16 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	
NOT 17 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	
NOT 18 SERMAYE.....	
NOT 19 GERİ ALINAN PAYLAR.....	
NOT 20 PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER (İSKONTOLAR).....	
NOT 21 KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER) .....	
NOT 22 KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER.....	
NOT 23 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	
NOT 24 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	
NOT 25 DİĞER FAALİYET GELİRLER VE GİDERLERİ.....	
NOT 26 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	
NOT 27 FİNANSAL GELİRLER VE FİNANSAL GİDERLER.....	
NOT 28 HİSSE BAŞINA KAZANÇ / KAYIP.....	
NOT 29 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	
NOT 31 BİLANÇO SONRASI HUSUSLAR.....	
EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Referansları	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmemiş	Geçmiş
		31 Mart	31 Aralık
		2024	2023
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>701.125.558</b>	<b>811.069.373</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	77.906.873	228.054.040
Finansal Yatırımlar	4	327.231.900	349.529.807
Diğer Alacaklar	7	358.192	515.065
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	102.915
Stoklar	9	290.593.945	221.336.431
Peşin ödenmiş giderler	13	4.267.162	3.937.168
Diğer Dönen Varlıklar	16	767.486	7.696.862
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>5.416.815.069</b>	<b>5.416.159.902</b>
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	4	104.252.021	104.252.021
Diğer Alacaklar (UV)	7	5.616	2.216
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	5.176.736.461	5.176.736.461
Maddi Duran Varlıklar	11	135.604.426	135.007.415
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	216.545	161.789
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>6.117.940.627</b>	<b>6.227.229.275</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		<b>Cari Dönem</b>	<b>Geçmiş Dönem</b>
		<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>Denetimden</b>	<b>Denetimden</b>
		<b>Geçmemiş</b>	<b>Geçmiş</b>
	<b>Dipnot</b>	<b>31 Mart</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b>Referansları</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>520.820.986</b>	<b>631.915.376</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	473.358.076	515.765.681
Ticari Borçlar	6	757.669	11.363.308
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	29	300.037	957.089
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		457.632	10.406.219
Diğer Borçlar	7	5.086.316	7.685.088
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	14	41.214.023	96.635.404
Kısa vadeli Karşılıklar	15	404.902	465.895
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>262.137.061</b>	<b>419.451.130</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	5	261.113.504	418.273.390
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.023.557	1.177.740
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		307.055	353.307
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		716.502	824.433
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>782.958.047</b>	<b>1.051.366.506</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>5.334.982.580</b>	<b>5.175.862.769</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye	18	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltmesi Farkları	18	2.942.835.952	2.942.835.952
Geri Ödenmiş Paylar (-)	19	(22.541.157)	(22.541.157)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	20	52.301.069	52.301.069
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	21	58.966.867	58.966.867
- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		59.351.885	59.351.885
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(385.018)	(385.018)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22	1.400.468	1.400.468
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		1.329.344.287	676.708.386
Net Dönem Karı / (Zararı)		159.119.811	652.635.901
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>6.117.940.627</b>	<b>6.227.229.275</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK-31 MART 2024 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2024	Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2023
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	23	183.046.138	43.786.717
Satışların Maliyeti (-)	23	(134.472.130)	-
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>48.574.008</b>	<b>43.786.717</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>48.574.008</b>	<b>43.786.717</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	24	(16.449.867)	(13.362.568)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	1.291.476	117.790
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(3.162.061)	(1.411.045)
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>30.253.556</b>	<b>29.130.894</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26	-	(6.707.801)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>30.253.556</b>	<b>22.423.093</b>
Finansman Gelirleri (+)	27	41.482.219	19.851.856
Finansman Giderleri (-)	27	(91.823.843)	(69.407.950)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		179.207.879	114.483.142
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>159.119.811</b>	<b>87.350.141</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>159.119.811</b>	<b>87.350.141</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>159.119.811</b>	<b>87.350.141</b>
<b>Pay başına kazanç</b>	28	<b>0,1956</b>	<b>0,1074</b>
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		0,1956	0,1074
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>			
	Dipnot Referansları	1 Ocak-31 Mart 2024	1 Ocak-31 Mart 2023
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		159.119.811	87.350.141
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		-	(342.326)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	15	-	(342.326)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>-</b>	<b>(342.326)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>159.119.811</b>	<b>87.007.815</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK-31 MART 2024 TARİHLİ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler							Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Olumlu Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)</b>	<b>813.555.283</b>	<b>2.942.835.952</b>	<b>(34.864.746)</b>	<b>27.476.466</b>	<b>37.760.707</b>	<b>(394.203)</b>	<b>1.400.468</b>	<b>(797.285.010)</b>	<b>1.473.993.396</b>	<b>4.464.478.313</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.473.993.396	(1.473.993.396)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	-	(342.326)	-	-	87.350.141	<b>87.007.815</b>
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	(342.326)	-	-	-	<b>(342.326)</b>
Dönem Karı/ (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	87.350.141	<b>87.350.141</b>
<b>31 Mart 2023 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)</b>	<b>813.555.283</b>	<b>2.942.835.952</b>	<b>(34.864.746)</b>	<b>27.476.466</b>	<b>37.760.707</b>	<b>(736.529)</b>	<b>1.400.468</b>	<b>676.708.386</b>	<b>87.350.141</b>	<b>4.551.486.128</b>
<b>1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)</b>	<b>813.555.283</b>	<b>2.942.835.952</b>	<b>(22.541.157)</b>	<b>52.301.069</b>	<b>59.351.885</b>	<b>(385.018)</b>	<b>1.400.468</b>	<b>676.708.386</b>	<b>652.635.901</b>	<b>5.175.862.769</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	652.635.901	(652.635.901)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	159.119.811	<b>159.119.811</b>
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem Karı/ (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	159.119.811	<b>159.119.811</b>
<b>31 Mart 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)</b>	<b>813.555.283</b>	<b>2.942.835.952</b>	<b>(22.541.157)</b>	<b>52.301.069</b>	<b>59.351.885</b>	<b>(385.018)</b>	<b>1.400.468</b>	<b>1.329.344.287</b>	<b>159.119.811</b>	<b>5.334.982.580</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK- 31 MART 2024 TARİHLİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2024	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2023
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
<b>Dönem Karı/Zararı</b>		<b>159.119.811</b>	<b>87.350.141</b>
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>(4.009.945)</b>	<b>32.892.433</b>
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	11-12	746.851	757.990
- Değer Düşüklüğü/ İptali ile İlgili Düzeltmeler		-	6.707.801
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	15	(168.924)	547.199
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	5	8.398.511	16.999.050
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		55.240.596	12.047.522
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	10	22.297.907	31.869.158
- Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(90.524.886)	(36.036.287)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
- Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	(69.257.514)	(116.433.041)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	153.473	(1.370.912)
- Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	14	(55.751.375)	(9.135.354)
- Ticari Borçlardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(10.605.639)	7.095.200
- Diğer Varlıklar ve Yükümlülüklerdeki Değişimler		6.286.435	(591.786)
- Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler		(2.598.772)	(9.940.724)
- Ödenen Kıdem Tazminatları		-	(379.397)
		<b>23.336.474</b>	<b>(10.513.440)</b>
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11-12	642.941	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11-12	(1.398.618)	(352.574)
		<b>(755.677)</b>	<b>(352.574)</b>
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	-	39.037.482
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(172.727.964)	(168.113.341)
		<b>(172.727.964)</b>	<b>(129.075.859)</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>			
		<b>(150.147.167)</b>	<b>(139.941.873)</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D)</b>			
		<b>(150.147.167)</b>	<b>(139.941.873)</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>			
	3	<b>228.054.040</b>	<b>285.049.108</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>			
	3	<b>77.906.873</b>	<b>145.107.235</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (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 Mart 2024	%	31 Aralık 2023
Şekerbank T.A.Ş	75	610.166.462	75	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	25	203.388.821	25	203.388.821
	<u>100</u>	<u>813.555.283</u>	<u>100</u>	<u>813.555.283</u>
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		2.942.835.952		2.942.835.952
Toplam sermaye		<u>3.756.391.235</u>		<u>3.756.391.235</u>

Şirket'in 610.166.462 TL olan ödenmiş sermayesi, 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 olup 1 TL nominal değerdeki payların 1,10 TL'den satışı gerçekleştirilmiştir. Şirket'in payları 7 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış, ilgili sermaye artırımını 10 Haziran 2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2023: 13).



## **ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### **Uygunluk Beyanı**

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

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

#### **Finansal Tabloların Onaylanması**

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 16 Mayıs 2024 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

#### **Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi**

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

#### **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.

#### **Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 31 Mart 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

**Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:**

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranları
31.03.2024	2.139,47	1,000	%211
31.12.2023	1.859,38	1,15063	%268
31.03.2023	1.269,75	1,68495	%152

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Binalar dışındaki sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır.

Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

##### Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyondaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

##### Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

##### Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

##### Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

##### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### **Konsolidasyon Esasları**

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.

Şirket'in %100 oranında hissedarı olduğu Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.'yi "TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar" standardı uyarınca ekli bireysel finansal tablolarda maliyet değeriyle muhasebeleştirilmiştir.

#### **Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

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

#### a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları</i>

#### **TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

#### **TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı**

Bu değişiklikle "muhasebe tahminlerindeki değişiklik" tanımı yerine "muhasebe tahmini" tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### **Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

#### **TMS 12 (Değişiklikler) *Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi***

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların oluştuğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

#### **TFRS 17 (Değişiklikler) *Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler***

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

#### **TMS 12 (Değişiklikler) *Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları***

Değişiklikler, İkinci sütun gelir vergisiyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin gerekliliklere geçici bir istisna sağlamaktadır. TMS 12'de yapılan bu değişiklik, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

#### **b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>
TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları</i>
TFRS S1	<i>Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler</i>
TFRS S2	<i>İklimle İlgili Açıklamalar</i>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

##### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl ertelenmiş olup 1 Ocak 2024 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

##### **TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması**

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 Ocak 2024'e ertelenmesiyle bu şirketlere sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2024 olarak revize edilmiştir.

##### **TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması**

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

##### **TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü**

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TFRS 16'da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

##### **TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler**

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

## **ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

#### **Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

##### ***TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları***

TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

##### ***TFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler***

TFRS S1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standart, 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

##### ***TFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar***

TFRS S2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standart, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

##### **İşletmenin Sürekliliği**

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

### **2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler**

Şirket muhasebe politikalarını bir önceki yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

### **2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### **Hasılat**

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

#### ***Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:***

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

#### ***Gayrimenkul satışı:***

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Şirket, hasılat paylaşımı ("HP") sözleşmeleri uyarınca kendine ait gayrimenkuller üzerinde konut yada residans projesi geliştirmeyi taahhüt eden taraf ile inşa edilecek yapıların satış hasılatı gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını paylaşmaktadır.

#### ***Arsa sahibi ile ilgili işlemler***

Şirket, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, arsa sahibine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Şirket'e transfer olan arsa payının değeri, transfer tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

#### **Kiralamalar**

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



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kiracı olarak

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

Şirket, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri kiralama bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine her bir kiralama bileşenini ve onunla ilişkili kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirmeyi tercih etmiştir. Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü 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 Şirket tarafından kullanım için uygun olduğu tarihte ilgili bir borç olarak muhasebeleştirilmektedir. Her kira ödemesi yükümlülük ve finansman maliyeti arasında dağıtılır. Finansman maliyeti, her bir dönem için borcun kalan bakiyesinde sabit bir faiz oranı üretmek amacıyla, kiralama süresi boyunca kar veya zarara yansıtılır. Kullanım hakkı varlığı, ilgili varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanı boyunca doğrusal yöntemle göre amortismanına tabi tutulur.

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kiracı olarak (Devamı)

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

- Kiralama yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı
- Başlangıç tarihinde veya bu tarihten önce yapılan kira ödemeleri, eksi alınan kira teşviklerinden
- Başlangıçtaki doğrudan maliyetler
- Restorasyon maliyetleri

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

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

#### Kiraya veren olarak

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

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kiraya veren olarak (Devamı)

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

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

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

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

#### Stoklar

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

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

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

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.

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

#### Finansal varlıklar

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

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

Şirket finansal varlıklarını;

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

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

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

#### İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal varlıklar (Devamı)

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:

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

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### **Finansal varlıklar (Devamı)**

##### Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

#### **Finansal yükümlülükler**

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

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

- Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirilmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### **Finansal yükümlülükler (Devamı)**

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

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

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

#### **Maddi Duran Varlıklar**

##### **Yeniden Değerleme Yöntemi**

İdari amaçlar için kullanımda tutulan binalar, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler raporlama tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerlerin defter değerlerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Söz konusu binaların yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

Binaların değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

#### Maliyet yöntemi

Binalar dışındaki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortisman tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortisman tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortisman tabi tutulur.



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıkların amortisman oranları, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve Demirbaşlar	3 - 50 yıl

#### Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

İşletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
USD (Alış)	32,2854	29,4382

#### **ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR / KIDEM TAZMİNATLARI**

##### 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 Şirket'in taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskontoya tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket böylece bilanço günü itibarıyla toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları (Devamı)

##### Kıdem tazminatı karşılıkları

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

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

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

##### Kullanılmamış izin karşılığı

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

#### Bilanço Tarihi 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.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### 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.

#### İlişkili Taraflar

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

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### 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.

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

##### Ertelenmiş vergi

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

#### Muhasebe Tahminleri

##### *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri*

Şirket, 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.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Muhasebe Tahminleri (Devamı)

*Edim yükümlülüklerinin yerine getirilme zamanının belirlenmesindeki hükümler*

Yönetim değerlendirmelerini yaparken, edim yükümlülüklerinin yerine getirilmesi ve bunlara ilişkin tahsis edilen işlem bedellerinin hasılat olarak kayıtlara alınmasına ilişkin olarak TFRS 15 de belirtilen detaylı koşulları, özellikle mal ve hizmetlere ilişkin kontrolün müşteriye geçip geçmediğini, göz önünde bulundurmaktadır.

*Türev araçların ve diğer finansal araçların gerçeğe uygun değerleri*

Şirket, aktif bir piyasası olmayan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini piyasa verilerinden yararlanarak muvazaasız benzer işlemlerin kullanılması, benzer enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin referans alınması ve indirgenmiş nakit akım analizlerini kullanarak hesaplamaktadır (Not 8).

#### 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, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in 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.

#### 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 yenilenmektedir.

## **ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

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

#### **Diğer Bilanço Kalemleri**

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

#### **Portföy Sınırlamalarına Uyum**

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>		
Bankalar	77.906.873	228.054.040
	<u>77.906.873</u>	<u>228.054.040</u>

Banka mevduatlarının 134.326 TL'si (31 Aralık 2023: 139.706 TL) teminat olarak verilmiştir.

Bankalardaki bakiyenin 45.328.315 TL'si Şirket'in ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 193.813.517 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Vadesiz mevduat	67.004.980	186.932.561
Vadeli mevduat	10.901.893	41.121.479
	<u>77.906.873</u>	<u>228.054.040</u>

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2024	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%47,66	10.901.893	1 Nisan - 21 Mayıs 2024
		<u>10.901.893</u>	
31 Aralık 2023	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%31,75	4.219.713	2 Ocak - 10 Şubat 2024
USD vadeli mevduat	%3,5	36.901.766	15 Ocak 2024
		<u>41.121.479</u>	



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Devlet Tahvili (Eurobond)	327.231.900	349.529.807
	<u>327.231.900</u>	<u>349.529.807</u>

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla 10.135.600 USD değerindeki (31 Aralık 2023: 10.066.700 USD) Eurobond'u mevcuttur. Eurobond, "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlık" olarak sınıflandırılmaktadır. Eurobond'un vadesi 10 Ağustos 2024 olup faiz oranı %6,35'tir. Ziraat Bank Azerbaycan ASC'den kullanılan kredi karşılığında teminat olarak verilmiştir.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Devlet Tahvili	328.503.945	368.800.590
Maliyet değeri	327.231.900	349.529.807
Pazar değeri	<u>(1.272.045)</u>	<u>(19.270.783)</u>

#### İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	104.252.021	104.252.021
	<u>104.252.021</u>	<u>104.252.021</u>

Faaliyet Alanı	İştirak oranı (%)		
	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Danışmanlığı	100	100

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR

Finansal borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	444.649.647	488.979.080
Uzun vadeli borçlanmalar	261.113.504	406.471.914
Uzun vadeli finansal kiralamaaların kısa vadeli kısımları	25.878.123	26.786.601
Uzun vadeli finansal kiralamalar	2.830.306	11.801.476
	<u>734.471.580</u>	<u>934.039.071</u>

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla TL kredilerin anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2024	Anapara	Ağırlıklı ortalama Etkin faiz oranı	Vadesi
TL finansal kiralamalar	5.261.458	%53,43	0-3 ay arası
TL finansal kiralamalar	5.996.074	%53,43	3-6 ay arası
TL finansal kiralamalar	6.833.259	%53,43	6-9 ay arası
TL finansal kiralamalar	7.787.333	%53,43	9-12 ay arası
TL finansal kiralamalar	2.830.306	%53,43	1 yıl ve üstü
	<u>28.708.429</u>		
31 Aralık 2023	Anapara	Ağırlıklı ortalama Etkin faiz oranı	Vadesi
TL finansal kiralamalar	5.661.689	%43,63	0-3 ay
TL finansal kiralamalar	21.124.911	%43,63	3-12 ay
TL finansal kiralamalar	11.801.476	%43,63	1 yıl ve üzeri
	<u>38.588.077</u>		

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla USD kredilerin anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2024	Anapara (USD)	Ağırlıklı ortalama Etkin faiz oranı	Vadesi
USD krediler	4.000.000	%10,75	3-6 ay arası
USD krediler	5.600.000	%7,50	6-9 ay arası
USD krediler	4.000.000	%10,75	9-12 ay arası
USD krediler	8.000.000	%10,75	1 yıl ve üzeri
	<u>21.600.000</u>		

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2023	Anapara (USD)	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Vadesi
USD krediler	4.000.000	%10,11	0-3 ay arası
USD krediler	4.000.000	%10,11	6-9 ay arası
USD krediler	5.600.000	%7,50	9-12 ay arası
USD krediler	12.000.000	%10,11	1 yıl ve üzeri
USD krediler	<u>25.600.000</u>		

Kullanılan bir kısım dövizli kredi (USD) karşılığında, Şeker Kule üzerine 150.000.000 USD tutarında ipotek verilmiştir.

Ziraat Bank Azerbaycan ASC'den kullanılan kredi karşılığında 10.000.000 USD nominal değerli eurobond teminat, 52.500.000 TL değerindeki gayrimenkul ise ipotek olarak verilmiştir.

Finansal borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Anapara borçlar (USD)	697.364.640	867.140.085
Faiz tahakkukları (USD)	8.398.511	28.310.909
Finansal kiralama (TL)	28.708.429	38.588.077
	<u>734.471.580</u>	<u>934.039.071</u>

Döviz (USD) cinsinden finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2023
0-3 ay	8.398.511 TL	260.133 \$	102.309.069 TL	4.755.257 \$
3-12 ay	439.081.442 TL	13.600.000 \$	99.956.565 TL	4.645.914 \$
1-5 yıl	258.283.198 TL	8.000.000 \$	465.376.908 TL	21.630.405 \$
	<u>705.763.151 TL</u>	<u>21.860.133 \$</u>	<u>667.642.542 TL</u>	<u>31.031.576 \$</u>

Döviz ve TL kredilerin hareket tablosu aşağıda yer almaktadır:

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Dönem başı	934.039.071	998.684.010
Kredi kullanımları	-	332.046.018
Kredi anapara ödemeleri	(130.451.137)	(238.882.305)
Kredi faiz ödemeleri	(42.276.827)	(113.457.661)
Faiz tahakkukları	8.398.511	28.310.909
Kur farkı hareketleri	55.240.596	386.495.778
Enflasyon etkisi	(90.478.634)	(459.157.678)
Dönem sonu	<u><u>734.471.580</u></u>	<u><u>934.039.071</u></u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 6. TİCARİ BORÇLAR

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar	300.037	957.089
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	457.632	10.406.219
	<u>757.669</u>	<u>11.363.308</u>

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa Vadeli Alacaklar</b>		
Vergi dairesinden alacaklar	348.192	400.641
Verilen depozito ve teminatlar/kısa vadeli	10.000	11.506
İlişkili taraflardan alacaklar	-	102.918
	<u>358.192</u>	<u>515.065</u>
<b>Uzun Vadeli Alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	5.616	2.216
	<u>5.616</u>	<u>2.216</u>

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	3.194.040	4.617.254
İlişkili olmayan taraflardan alınan depozito ve teminatlar	1.394.093	1.538.572
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	368.197	329.103
Personele borçlar	27.999	31.064
İlişkili taraflardan alınan depozito ve teminatlar	9.440	10.862
Diğer borçlar	92.547	1.158.233
	<u>5.086.316</u>	<u>7.685.088</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 8. TÜREV ARAÇLAR

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in türev işlemi bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.).

#### 9. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Şile Projesi	290.109.112	220.851.598
Şeker Kule Dönüşüm Projesi	484.833	484.833
	<u>290.593.945</u>	<u>221.336.431</u>

Proje halindeki stoklar, Şirket'in İstanbul Şile ilçesinde gerçekleştirdiği proje ve kapsamında yüklenici firmaya verilen hakedişler ve projeye ilişkin diğer maliyetler ile Şirket aktifindeki ofis niteliğindeki gayrimenkulün (Şeker Kule) konut/rezidansa çevrilmesi projesi için gerçekleştirilen maliyetlerden oluşmaktadır.

#### *Şile Projesi*

Şirket, Şile 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) inşaa işi, proje alanının peyzajı ve ortak alanların arsa payı karşılığı, anahtar teslim inşaa 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 Ocak 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.

Şirket, Şile Projesi'nin proje yönetimi ve yapım işleri için 21 Temmuz 2022 tarihinde Optimal Proje Yönetimi İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ile Yönetim Yükleniciliği Sözleşmesi imzalamıştır. Yapı Ruhsatı onayı Şile Belediyesi'nden 5 Eylül 2022 tarihinde alınarak, yapım işlerine Eylül 2022 tarihinde başlanmıştır. Proje hedef iş programında yer alan villa, müstemilat ve havuz inşaaı betonarme işleri tamamlan olup 15 Ocak 2024 tarihinde projedeki yapılar için Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan) alınmıştır.

Proje kapsamında, Şirket'in mülkiyetinde olan 14 adet villadan nisan 2024 itibari ile 5 adedi satılmış olup geri kalan 9 adet villanın satış çalışmaları devam etmektedir. Satışı gerçekleştirilen villaların ve S.S. Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatifi üyeleri mülkiyetindeki villaların yer teslimleri 2024 yılı içerisinde gerçekleştirilmiştir.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 9. STOKLAR (Devamı)

##### *Şeker Kule Dönüşüm Projesi*

Şirket'in portföyünde bulunan olan İstanbul İl, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi 8836 ada 4 no'lu parselde bulunan, "Şeker Kule"deki 75 adet bağımsız bölümden, 9. ve 23. Katları arasında konumlu, 45 adet bağımsız bölümün en verimli şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Şeker Kule'nin yer aldığı bölgedeki lüks konuta olan talebin artması, buna karşın nitelikli konut arzın azalması ve yine konut alanındaki talebin karşılanması amacıyla Şeker Kule katlarının ofis niteliğinden konut/rezidans şekline dönüştürülmesi 20 Eylül 2023 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında karara bağlanmıştır.

Şeker Kule projesinin yapı dönüşüm işleminin Hasılat Paylaşımı Modeli esas alınarak yapılmasının en uygun yöntem olduğu belirlenerek, bu kapsamda. Alınan teklifler arasından %67 Şeker GYO A.Ş. payı ve %33 Yüklenici payı şeklinde Barış İnşaat İzolasyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin teklifi kabul edilerek 21 Eylül 2023 tarihin de sözleşme imzalanmıştır.

Söz konusu dönüşüm işleminin ruhsat tarihine bağlı olarak 12 ay – 18 ay arasında tamamlanması planlanmaktadır.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	5.007.644.713	5.007.644.713
Yatırım amaçlı arsalar	169.091.748	169.091.748
	<u>5.176.736.461</u>	<u>5.176.736.461</u>

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	5.176.736.461	3.945.238.065
İlaveler	-	10.106.646
Çıkışlar	-	-
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç / (kayıp)	-	627.095.948
Enflasyon etkisi	-	594.295.802
Kapanış bakiyesi	<u>5.176.736.461</u>	<u>5.176.736.461</u>

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 372.282 TL bakım onarım, 657.904 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (31 Mart 2023: 35.965 TL bakım onarım, 290.688 TL sigorta gideri).

Şirket kredi kullanımları için 150.000.000 ABD Doları (Şeker Kule) tutarında, 52.500.000 TL (Metrocity ofis katı) tutarında ipotek vermiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişim, kar/zarar tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
<b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b>				
Amasya Dükkan	Pazar Yaklaşımı	15.809.742	Pazar Yaklaşımı	15.809.742
Ankara Dükkan ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	31.161.530	Pazar Yaklaşımı	31.161.530
Beşiktaş Dükkan	Pazar Yaklaşımı	39.297.679	Pazar Yaklaşımı	39.297.679
Büyükçekmece Dükkanlar	Pazar Yaklaşımı	8.273.075	Pazar Yaklaşımı	8.273.075
Elbistan Dükkan	Pazar Yaklaşımı	63.706	Pazar Yaklaşımı	63.706
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	Pazar Yaklaşımı	42.458.477	Pazar Yaklaşımı	42.458.477
Göztepe Dükkan	Pazar Yaklaşımı	75.222.844	Pazar Yaklaşımı	75.222.844
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	259.629.560	Pazar Yaklaşımı	259.629.560
Karacabey Dükkan ve Mesken	Pazar Yaklaşımı	7.507.901	Pazar Yaklaşımı	7.507.901
Lara Dükkan	Pazar Yaklaşımı	23.323.396	Pazar Yaklaşımı	23.323.396
Mecidiyeköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı	125.396.337	Pazar Yaklaşımı	125.396.337
Metrocity Ofisler (*)	Pazar Yaklaşımı	346.122.885	Pazar Yaklaşımı	346.122.885
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	4.378.171	Pazar Yaklaşımı	4.378.171
Söke Dükkan	Pazar Yaklaşımı	15.291.956	Pazar Yaklaşımı	15.291.956
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	Pazar Yaklaşımı	126.201.782	Pazar Yaklaşımı	126.201.782
Şeker Kule Ofisler (**)	Pazar Yaklaşımı	3.464.032.416	Pazar Yaklaşımı	3.464.032.416
<b>Binalar</b>				
Afyon Binası	Gelir Yaklaşımı	16.960.378	Gelir Yaklaşımı	16.960.378
Akyazı Binası	Maliyet Yaklaşımı	14.170.085	Maliyet Yaklaşımı	14.170.085
Boğazlıyan Binası	Maliyet Yaklaşımı	13.347.380	Maliyet Yaklaşımı	13.347.380
İzmir Binası	Pazar Yaklaşımı	205.319.530	Pazar Yaklaşımı	205.319.530
Mersin Binası	Pazar Yaklaşımı	31.331.825	Pazar Yaklaşımı	31.331.825
Merzifon Binası	Pazar Yaklaşımı	13.853.660	Pazar Yaklaşımı	13.853.660
Ordu Binası	Pazar Yaklaşımı	28.765.906	Pazar Yaklaşımı	28.765.906
Ostim Binası	Pazar Yaklaşımı	19.549.310	Pazar Yaklaşımı	19.549.310
Sivas Binası	Pazar Yaklaşımı	39.156.151	Pazar Yaklaşımı	39.156.151
Turhal Binası	Pazar Yaklaşımı	17.006.404	Pazar Yaklaşımı	17.006.404
Uzunköprü Binası	Pazar Yaklaşımı	10.931.044	Pazar Yaklaşımı	10.931.044
<b>Sanayi Tesisi</b>				
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	13.081.583	Maliyet Yaklaşımı	13.081.583
<b>Arsalar</b>				
Ankara Gölbaşı	Pazar Yaklaşımı	26.623.421	Pazar Yaklaşımı	26.623.421
Kazakistan Almati	Pazar Yaklaşımı	142.468.327	Pazar Yaklaşımı	142.468.327
		<u>5.176.736.461</u>		<u>5.176.736.461</u>

(\*) 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.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

##### 31 Mart 2024

	Gerçeğe Uygun Değeri	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
<b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b>				
Amasya Dükkan	15.809.742	-	15.809.742	-
Ankara Dükkan ve Ofisler	31.161.530	-	31.161.530	-
Beşiktaş Dükkan	39.297.679	-	39.297.679	-
Büyükçekmece Dükkanlar	8.273.075	-	8.273.075	-
Elbistan Dükkan	63.706	-	63.706	-
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	42.458.477	-	42.458.477	-
Göztepe Dükkan	75.222.844	-	75.222.844	-
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	259.629.560	-	259.629.560	-
Karacabey Dükkan ve Mesken	7.507.901	-	7.507.901	-
Lara Dükkan	23.323.396	-	23.323.396	-
Mecidiyeköy Dükkan	125.396.337	-	125.396.337	-
Metrocity Ofisler	346.122.885	-	346.122.885	-
Muğla Bodrum Dükkan	4.378.171	-	4.378.171	-
Söke Dükkan	15.291.956	-	15.291.956	-
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	126.201.782	-	126.201.782	-
Şeker Kule Ofisler	3.464.032.416	-	3.464.032.416	-
<b>Binalar</b>				
Afyon Binası	16.960.378	-	-	16.960.378
Akyazı Binası	14.170.085	-	-	14.170.085
Boğazlıyan Binası	13.347.380	-	-	13.347.380
İzmir Binası	205.319.530	-	205.319.530	-
Mersin Binası	31.331.825	-	31.331.825	-
Merzifon Binası	13.853.660	-	13.853.660	-
Ordu Binası	28.765.906	-	28.765.906	-
Ostim Binası	19.549.310	-	19.549.310	-
Sivas Binası	39.156.151	-	39.156.151	-
Turhal Binası	17.006.404	-	17.006.404	-
Uzunköprü Binası	10.931.044	-	10.931.044	-
<b>Sanayi Tesisi</b>				
Karaman Fabrika	13.081.583	-	-	13.081.583
<b>Arsalar</b>				
Ankara Gölbaşı	26.623.421	-	26.623.421	-
Kazakistan Almatı Arsası	142.468.327	-	142.468.327	-
	<b>5.176.736.461</b>	<b>-</b>	<b>5.119.177.035</b>	<b>57.559.426</b>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2023

	Gerçeğe Uygun Değeri	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
<b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b>				
Amasya Dükkan	15.809.742	-	15.809.742	-
Ankara Dükkan ve Ofisler	31.161.530	-	31.161.530	-
Beşiktaş Dükkan	39.297.679	-	39.297.679	-
Büyükçekmece Dükkanlar	8.273.075	-	8.273.075	-
Elbistan Dükkan	63.706	-	63.706	-
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	42.458.477	-	42.458.477	-
Göztepe Dükkan	75.222.844	-	75.222.844	-
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	259.629.560	-	259.629.560	-
Karacabey Dükkan ve Mesken	7.507.901	-	7.507.901	-
Lara Dükkan	23.323.396	-	23.323.396	-
Mecidiyeköy Dükkan	125.396.337	-	125.396.337	-
Metrocity Ofisler	346.122.885	-	346.122.885	-
Muğla Bodrum Dükkan	4.378.171	-	4.378.171	-
Söke Dükkan	15.291.956	-	15.291.956	-
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	126.201.782	-	126.201.782	-
Şeker Kule Ofisler	3.464.032.416	-	3.464.032.416	-
<b>Binalar</b>				
Afyon Binası	16.960.378	-	-	16.960.378
Akyazı Binası	14.170.085	-	-	14.170.085
Boğazlıyan Binası	13.347.380	-	-	13.347.380
İzmir Binası	205.319.530	-	205.319.530	-
Mersin Binası	31.331.825	-	31.331.825	-
Merzifon Binası	13.853.660	-	13.853.660	-
Ordu Binası	28.765.906	-	28.765.906	-
Ostim Binası	19.549.310	-	19.549.310	-
Sivas Binası	39.156.151	-	39.156.151	-
Turhal Binası	17.006.404	-	17.006.404	-
Uzunköprü Binası	10.931.044	-	10.931.044	-
<b>Sanayi Tesisi</b>				
Karaman Fabrika	13.081.583	-	-	13.081.583
<b>Arsalar</b>				
Ankara Gölbaşı	26.623.421	-	26.623.421	-
Kazakistan Almati Arsası	142.468.327	-	142.468.327	-
	<u>5.176.736.461</u>	<u>-</u>	<u>5.119.177.035</u>	<u>57.559.426</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile 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, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

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

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

	31 Mart 2024		
	Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Afyon Binası	Gelir yaklaşımı	65.400	4,5
31 Aralık 2023			
	Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Afyon Binası	Gelir yaklaşımı	65.400	4,5

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2024			
	Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Akyazı Binası	Maliyet Yaklaşımı	12.450	% 10
Boğazlıyan Binası	Maliyet Yaklaşımı	12.050	% 15
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	7.500	% 85
31 Aralık 2023			
	Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Akyazı Binası	Maliyet Yaklaşımı	12.450	% 10
Boğazlıyan Binası	Maliyet Yaklaşımı	12.050	% 15
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	7.500	% 85

#### 3. seviyeden değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem başı ve dönem sonu mutabakatı

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	57.559.426	56.337.765
Değerleme farkları	-	1.221.661
2. seviyeye transferleri	-	-
3. seviyeye transferleri	-	-
Kapanış bakiyesi	57.559.426	57.559.426

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 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.

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

Emsal metrekare değeri	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ofisler	7.800 - 465.872	7.800 - 465.872
Dükkan – Mağazalar	36.223 - 62.254	36.223 - 62.254
Binalar	13.581 - 125.311	13.581 - 125.311
Meskenler	40.000	40.000
Sanayi Tesisi (*)	3.317	3.317
Arsalar	1.252 - 2.062	1.252 - 2.062

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	136.980.559	2.104.305	2.310.733	141.395.597
Alımlar	-	1.330.682	-	1.330.682
Çıkışlar	-	(642.941)	-	(642.941)
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>136.980.559</u>	<u>2.792.046</u>	<u>2.310.733</u>	<u>142.083.338</u>
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(2.858.409)	(2.104.306)	(1.425.467)	(6.388.182)
Dönem gideri	(595.238)	(44.300)	(94.133)	(733.671)
Çıkışlar	-	642.941	-	642.941
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(3.453.647)</u>	<u>(1.505.665)</u>	<u>(1.519.600)</u>	<u>(6.478.912)</u>
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	<u>133.526.912</u>	<u>1.286.381</u>	<u>791.133</u>	<u>135.604.426</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<b><u>Malivet Değeri</u></b>				
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	115.389.379	2.104.305	1.840.148	119.333.832
Alımlar	-	-	352.574	352.574
31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	115.389.379	2.104.305	2.192.722	119.686.406
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>				
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(1.740.462)	(1.040.868)	(2.781.330)
Dönem Gideri	(521.347)	(105.213)	(93.749)	(720.309)
31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	(521.347)	(1.845.675)	(1.134.617)	(3.501.639)
31 Mart 2023 itibarıyla net defter değeri	114.868.032	258.630	1.058.105	116.184.767

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Şirket'in binalarının 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 değerlemesi sonucunda oluşan değer artışı özkaynak altında "Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	<u>Diğer Haklar</u>
<u>Maliyet Değeri</u>	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	937.576
Alımlar	<u>67.936</u>
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.005.513
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(775.788)
Dönem gideri	<u>(13.180)</u>
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(788.968)
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	<u><u>216.545</u></u>

	<u>Diğer Haklar</u>
<u>Maliyet Değeri</u>	
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	913.550
Alımlar	<u>-</u>
31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	913.550
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	(697.138)
Dönem gideri	<u>(37.681)</u>
31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	(734.819)
31 Mart 2023 itibarıyla net defter değeri	<u><u>178.731</u></u>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler	2.409.754	2.424.860
Verilen sipariş avansları (*)	1.857.408	1.512.308
	<u>4.267.162</u>	<u>3.937.168</u>

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

#### 14. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Sözleşme yükümlülükleri hesap kaleminin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan avanslar (*)	38.384.187	91.818.782
Gelecek aylara ait kira gelirleri	2.829.836	4.816.622
	<u>41.214.023</u>	<u>96.635.404</u>

(\*) Şile Projesi'nde satılmış villalara ilişkin olarak peşin tahsil edilmiş tutar ile alınan diğer avanslardan oluşmaktadır.

#### 15. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<u>Kısa vadeli karşılıklar</u>		
Personel izin karşılıkları	404.902	465.895
	<u>404.902</u>	<u>465.895</u>

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 15. KARŞILIKLAR (Devamı)

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılıkları	307.055	353.307
Dava karşılıkları	716.502	824.433
	<u>1.023.557</u>	<u>1.177.740</u>

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Enflasyon Oranı	%21,61	%21,61
İskonto Oranı	%24,6	%24,6
Kıdem tazminatı tavanı	23.490	23.490

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %21,61 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %24,60 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Dönem başı	353.307	660.135
Hizmet maliyeti	-	136.320
Faiz maliyeti	-	96.181
Ödenen kıdem tazminatları	-	(287.182)
Aktüeryal kayıp / kazanç	-	9.186
Enflasyon etkisi	(46.252)	(261.333)
Dönem sonu	<u>307.055</u>	<u>353.307</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Devreden KDV	-	6.942.579
Peşin ödenen vergiler	766.912	751.982
Personel avansları	-	2.301
İş avansları	574	-
	<u>767.486</u>	<u>7.696.862</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 17. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2024	TL karşılığı	ABD Doları	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	52.728.799	160.000.000	5.165.892.799
- <i>Teminat</i>	228.799	-	228.799
- <i>Rehin (*)</i>	-	10.000.000	322.854.000
- <i>İpotek (**)</i>	52.500.000	150.000.000	4.842.810.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>52.728.799</b>	<b>160.000.000</b>	<b>5.165.892.799</b>

(\*) 10.000.000 ABD Doları tutarı teminata verilen Eurobond'lardan oluşmaktadır.

(\*\*) Şirket kredi kullanımları için 150.000.000 ABD Doları (Şeker Kule) tutarında, 52.500.000 TL (Metrocity ofis katı) tutarında ipotek vermiştir.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 17. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023	TL karşılığı	ABD Doları	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	26.108.621	160.000.000	4.736.220.621
- <i>Teminat</i>	26.108.621	-	26.108.621
- <i>Rehin</i>	-	10.000.000	294.382.000
- <i>İpotek</i>	-	150.000.000	4.415.730.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>26.108.621</b>	<b>160.000.000</b>	<b>4.736.220.621</b>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 18. SERMAYE

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir;

Hissedar	%	31 Mart 2024	%	31 Aralık 2023
Şekerbank T.A.Ş	75	610.166.462	75	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	25	203.388.821	25	203.388.821
	<u>100</u>	<u>813.555.283</u>	<u>100</u>	<u>813.555.283</u>
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		2.942.835.952		2.942.835.952
Toplam sermaye		<u>3.756.391.235</u>		<u>3.756.391.235</u>

#### 19. GERİ ALINAN PAYLAR

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Geri alınan paylar	(22.541.157)	(22.541.157)
	<u>(22.541.157)</u>	<u>(22.541.157)</u>

Şirket, halka arz aşamasında fiyat istikrarı sağlamak amacıyla 21.000.000 adet payını geri almıştır. Geri alınan payların 10.250.000 adetini 2022 yılında, 6.250.000 adetinin satışını ise 2023 yılı içerisinde gerçekleştirmiştir. Bu işlemlere ilişkin elde edilen 24.824.603 TL kazanç Özkaynaklar altında "Paylara İlişkin Primler"de gösterilmektedir.

#### 20. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER (İSKONTOLAR)

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Paylara ilişkin primler	52.301.069	52.301.069
	<u>52.301.069</u>	<u>52.301.069</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Aktüeryal kazanç / zararlar	(385.018)	(385.018)
Maddi duran varlıklar değer artışı (*)	59.351.885	59.351.885
	<u>58.966.867</u>	<u>58.966.867</u>

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

#### 22. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı yasal yedekler	1.400.468	1.400.468
	<u>1.400.468</u>	<u>1.400.468</u>

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, önceki dönemin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımını 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 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Gayrimenkul kira gelirleri	40.069.527	43.786.717
Gayrimenkul satış gelirleri	142.976.611	-
Gayrimenkul satışlarının maliyeti	(134.472.130)	-
	<u>48.574.008</u>	<u>43.786.717</u>

Kira gelirlerinin, 36.521.755 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (31 Mart 2023: 40.054.577 TL)

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Personel giderleri	8.836.949	6.251.209
Üst yönetim ücretleri	866.805	611.645
Vergi, harç benzeri giderler	139.535	380.069
Amortisman giderleri	662.364	358.727
Gayrimenkul aidat giderleri	1.179.440	1.018.111
Danışmanlık giderleri	990.311	606.404
Gayrimenkul sigorta giderleri	657.904	290.688
Araç ve ulaşım giderleri	337.215	973.291
Gayrimenkul ekspertiz giderleri	-	382.482
Gayrimenkullere ait diğer giderler	-	488.750
İlan, reklam giderleri	33.012	210.327
Elektrik, su giderleri	170.350	431.875
Gayrimenkul bakım onarım giderleri	372.282	35.965
Diğer giderler	2.203.700	1.323.025
	<u>16.449.867</u>	<u>13.362.568</u>

#### 25. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
SGK teşvik gelirleri	209.728	94.231
Diğer gelirler	1.081.748	23.559
	<u>1.291.476</u>	<u>117.790</u>



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 25. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ VE GİDERLERİ (Devamı)

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Bağış ve yardımlar (*)	-	1.236.232
Kur farkları	3.070.322	76.317
Diğer giderler	91.739	98.496
	<u>3.162.061</u>	<u>1.411.045</u>

(\*) 2023 yılı bağış ve yardımlar tutarının 926.724,55 TL'si 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle, deprem bölgesinde kullanılmaya yönelik yapılan bağışlardan oluşmaktadır.

#### 26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihinde yatırım faaliyetlerinden gelir bulunmamaktadır.

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü	-	6.707.801
	<u>-</u>	<u>6.707.801</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 27. FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

Finansal gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Mevduat/eurobond kur farkı gelirleri	32.999.342	8.201.036
Eurobond faiz gelirleri	7.080.593	5.577.854
Faiz gelirleri	1.402.284	6.072.966
	<u>41.482.219</u>	<u>19.851.856</u>

Finansal giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Kredi kur farkı giderleri	72.736.814	47.580.716
Kredi faiz giderleri	19.087.029	20.553.740
Forward kur farkı giderleri	-	1.265.657
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	-	7.838
	<u>91.823.843</u>	<u>69.407.950</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 28. HİSSE BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Dönem karı / zararı	159.119.811	87.350.141
Hisse sayısı (ağırlıklı )	813.555.283	813.555.283
Hisse başına kar/zarar	<b>0,1956</b>	<b>0,1074</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.

#### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan borç, alacak ve mevduat bilgileri aşağıdaki gibidir;

<u>Şekerbank T.A.Ş.'daki bakiyeler</u>	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Mevduat	45.328.315	193.813.517
<u>İlişkili taraflardan alacaklar</u>	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Şeker Kentsel Dönüşüm A.Ş.	-	102.918
Toplam Alacak	<u>-</u>	<u>102.918</u>
<u>İlişkili taraflara borçlar</u>	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	9.060	10.801
Şeker Sigorta A.Ş.	290.977	957.089
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9.440	10.862
Toplam Borç	<u>309.477</u>	<u>978.752</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir;

##### 31 Mart 2024

	Faiz Geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Kur farkı Giderleri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	1.217.497	29.470.839	5.462.649	2.545.455	-	38.696.439
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	68.748	-	-	-	68.748
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	2.129.994	-	-	-	2.129.994
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	210.592	-	-	(199.816)	10.776
Şeker Faktoring A.Ş.	-	1.064.997	-	-	-	1.064.997
Şeker Sigorta A.Ş.	-	1.064.997	-	-	(729.887)	335.110
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	857.791	-	-	-	857.791
Şeker Kentsel A.Ş	-	26.719	-	-	-	26.719
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.627.079	-	-	-	1.627.079
	<u>1.217.497</u>	<u>36.521.755</u>	<u>5.462.649</u>	<u>2.545.455</u>	<u>(929.703)</u>	<u>44.817.653</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### 31 Mart 2023

	Faiz Geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Kur farkı Giderleri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	578.977	32.393.503	105.623	(7.811)	-	33.070.292
Şekerbank T.A.Ş Munzam Vakfı	-	67.359	-	-	-	67.359
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	2.404.548	-	-	-	2.404.548
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	219.559	-	-	(330.011)	(110.452)
Şeker Faktoring A.Ş.	-	1.154.294	-	-	-	1.154.294
Şeker Sigorta A.Ş.	-	1.154.294	-	-	(346.370)	807.924
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	870.301	-	-	-	870.301
Şeker Kentsel A.Ş	-	27.215	-	-	-	27.215
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.763.504	-	-	-	1.763.504
	<u>578.977</u>	<u>40.054.577</u>	<u>105.623</u>	<u>(7.811)</u>	<u>(676.381)</u>	<u>40.054.984</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Üst yönetime sağlanan menfaatler	866.805	611.645
	<u>866.805</u>	<u>611.645</u>

Şirket'in, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir.

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### a. Sermaye risk yönetimi

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

##### b. Finansal risk faktörleri

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kredi riski;

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

##### Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar						
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>				
<u>31 Mart 2024</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>Bankalardaki Mevduat</u>	<u>Türev Araçlar</u>	<u>Diğer</u>
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	363.808	198.198.208	-	327.231.900
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	363.808	77.906.873	-	327.231.900
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kredi riski (Devamı):

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Bankalardaki		
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>			<u>Mevduat</u>	<u>Türev Araçlar</u>	<u>Diğer</u>
<u>31 Aralık 2023</u>	<u>İliskili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İliskili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	517.281	247.731.733	-	349.529.807
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	517.281	228.054.040	-	349.529.807
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Likidite riski:

Aşağıdaki tablo, Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Şirket'in yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. 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 Mart 2024

<u>Sözleşme uvarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uvarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlar	734.471.580	811.375.918	12.183.639	513.673.740	285.518.538	-
Toplam yükümlülük	<u>734.471.580</u>	<u>811.375.918</u>	<u>12.183.639</u>	<u>513.673.740</u>	<u>285.518.538</u>	<u>-</u>
<u>Beklenen vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uvarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	757.669	757.669	757.669	-	-	-
Diğer borçlar	5.086.316	5.086.316	5.086.316	-	-	-
Toplam yükümlülük	<u>5.843.985</u>	<u>5.843.985</u>	<u>5.843.985</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Likidite riski (Devamı);

31 Aralık 2023

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal Borçlar	934.039.071	1.027.259.450	177.889.342	382.982.413	466.387.695	-
Toplam yükümlülük	<u>934.039.071</u>	<u>1.027.259.450</u>	<u>177.889.342</u>	<u>382.982.413</u>	<u>466.387.695</u>	<u>-</u>
<b>Beklenen vadeler</b>						
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	11.363.308	11.363.308	11.363.308	-	-	-
Diğer borçlar	7.685.088	7.685.088	7.685.088	-	-	-
Toplam yükümlülük	<u>19.048.396</u>	<u>19.048.396</u>	<u>19.048.396</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

30

### FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Kur riski;

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

	31 Mart 2024	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	394.200.060	12.209.855
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	394.200.060	12.209.855
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>394.200.060</b>	<b>12.209.855</b>
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	447.479.953	13.860.133
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	24.859.758	770.000
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	472.339.711	14.630.133
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	258.283.198	8.000.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	258.283.198	8.000.000
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>730.622.909</b>	<b>22.630.133</b>
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(336.422.849)	(10.420.278)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

30

### FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Kur riski (Devamı);

	31 Aralık 2023	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	561.651.438	16.581.262
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	561.651.438	16.581.262
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	561.651.438	16.581.262
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	488.979.080	14.435.804
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	26.081.948	770.000
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	515.061.028	15.205.804
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	406.471.914	12.000.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	406.471.914	12.000.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	921.532.942	27.205.804
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-
19.a 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 (9-18+19)	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(359.881.503)	(10.624.542)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 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 Mart 2024	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(33.642.285)	33.642.285
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>(33.642.285)</b>	<b>33.642.285</b>
	31 Aralık 2023	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(35.988.150)	35.988.150
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>(35.988.150)</b>	<b>35.988.150</b>

##### Gerçeğe Uygun Değer

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Kayıtlı Değeri		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Finansal Varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	77.906.873	228.054.040	77.906.873	228.054.040
Finansal yatırımlar	327.231.900	349.529.807	327.231.900	349.529.807
Ticari alacaklar	-	-	-	-
<b>Finansal Yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	734.471.580	934.039.071	734.471.580	934.039.071
Ticari borçlar	757.669	11.363.308	757.669	11.363.308

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması:

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

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
<b>31 Mart 2024</b>				
Finansal yatırımlar	327.231.900	-	-	327.231.900
<b>31 Aralık 2023</b>				
Finansal yatırımlar	349.529.807	-	-	349.529.807

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 31. BİLANÇO SONRASI HUSUSLAR

Şirket aktifinde yer alan Şeker Kule binasındaki ofis katlarının (9-23 Katlar arası) Hasılat Paylaşımı Yöntemi ile Konut/Residans'a dönüştürülmesi projesi kapsamında ilgili belediyeye yapılan ruhsat başvurusu olumlu karşılanmış olup gerekli yapı ruhsatı belgesi izni alınmıştır.

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

Burada yer alan bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde bireysel finansal tablolar üzerinden hazırlanmıştır. 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

	<b>Seri: III- 48.1a sayılı</b>		
<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>tebliğdeki</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	405.138.773	577.583.847
<b>B</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	5.604.310.965	5.513.462.271
<b>C</b> İştirakler	Md.24/(b)	104.252.021	104.252.021
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
Diğer Varlıklar		4.238.868	31.931.136
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>6.117.940.627</b>	<b>6.227.229.275</b>
<b>E</b> Finansal Borçlar	Md.31	734.471.580	934.039.071
<b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
<b>G</b> Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
<b>H</b> İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari)	Md.23/(f)	309.477	957.089
<b>İ</b> Özkaynaklar	Md.31	5.334.982.580	5.175.862.769
Diğer Kaynaklar		48.176.990	116.370.346
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>6.117.940.627</b>	<b>6.227.229.275</b>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ(Devamı)

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III- 48.1a sayılı		
	tebliğdeki	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<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)	77.906.873	228.054.040
<b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	142.468.327	142.468.327
<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	228.799	26.108.621
<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 (I)	327.231.900	349.529.807

Portföy Sınırlamaları	Seri: III- 48.1a sayılı			Asgari/A zami Oran
	tebliğdeki	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	
<b>1</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
<b>2</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	92%	89%	≥ %51
<b>3</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	8%	11%	≤ %49
<b>4</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	2%	2%	≤ %49
<b>5</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
<b>6</b> İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
<b>7</b> Borçlanma Sınırı	Md.31	14%	19%	≤ %500
<b>8</b> TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1%	4%	≤ %10
<b>9</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	5%	6%	≤ %10