

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

1 OCAK – 30 EYLÜL 2024
HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

| İÇİNDEKİLER | SAYFA |
|--|--|
| FİNANSAL DURUM TABLOSU..... | 1-2 |
| KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU..... | 3 |
| ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU..... | 4 |
| NAKİT AKIŞ TABLOSU..... | 5 |
| FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR..... | 6-69 |
| NOT 1 | ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... |
| NOT 2 | FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... |
| NOT 3 | NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... |
| NOT 4 | FİNANSAL YATIRIMLAR..... |
| NOT 5 | FİNANSAL BORÇLANMALAR..... |
| NOT 6 | TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... |
| NOT 7 | DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... |
| NOT 8 | TÜREV ARAÇLAR..... |
| NOT 9 | PROJE HALİNDEKİ STOKLAR..... |
| NOT 10 | YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... |
| NOT 11 | MADDİ DURAN VARLIKLAR VE KULLANIM HAKKI VARLIKLARI..... |
| 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 GELİRLERİ VE GİDERLERİ..... |
| NOT 26 | YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER..... |
| NOT 27 | FİNANSAL GELİRLER VE 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.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

| | Dipnot Referansları | Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024 | Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023 |
|---|------------------------|--|---|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen Varlıklar | | 567.576.615 | 957.662.883 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 3 | 361.523.787 | 269.272.760 |
| Finansal Yatırımlar | 4 | - | 412.704.182 |
| Ticari Alacaklar | 6 | 10.206.844 | - |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | | 8.456.828 | - |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | | 1.750.016 | - |
| Diğer Alacaklar | 7 | 1.011.786 | 608.161 |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | | - | 121.516 |
| Proje Halindeki Stoklar | 9 | 175.870.018 | 261.341.004 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 13 | 18.476.229 | 4.648.775 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 16 | 487.951 | 9.088.001 |
| Duran Varlıklar | | 6.370.172.439 | 6.395.082.192 |
| İştirakler, iş Ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar | 4 | 123.094.638 | 123.094.638 |
| Diğer Alacaklar | 7 | 23.988 | 2.617 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 10 | 6.083.855.958 | 6.112.385.113 |
| Maddi Duran Varlıklar | 11 | 160.903.811 | 159.408.793 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 12 | 188.301 | 191.031 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları | 11 | 2.105.743 | - |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 6.937.749.054 | 7.352.745.075 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

| | Dipnot Referansları | Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024 | Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023 |
|---|---------------------|---|--|
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 513.482.340 | 746.128.408 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 5 | 496.785.517 | 608.985.699 |
| Ticari Borçlar | 6 | 5.224.090 | 13.417.124 |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | 29 | 1.648.625 | 1.130.074 |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | | 3.575.465 | 12.287.050 |
| Diğer Borçlar | 7 | 5.404.969 | 9.074.098 |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | | - | 12.825 |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | | 5.404.969 | 9.061.273 |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler | 14 | 5.662.862 | 114.101.386 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 15 | 404.902 | 550.101 |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar | | 404.902 | 550.101 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | 207.798.621 | 495.263.158 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 5 | 204.005.022 | 493.872.551 |
| Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar | | 2.770.042 | - |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 15 | 1.023.557 | 1.390.607 |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | | 307.055 | 417.165 |
| - Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar | | 716.502 | 973.442 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | | 721.280.961 | 1.241.391.566 |
| ÖZKAYNAKLAR | | 6.216.468.093 | 6.111.353.509 |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | | |
| Ödenmiş Sermaye | 18 | 813.555.283 | 813.555.283 |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları | 18 | 3.621.769.953 | 3.621.769.953 |
| Geri Alınmış Paylar (-) | 19 | (26.615.268) | (26.615.268) |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar | 20 | 61.754.018 | 61.754.018 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) | 21 | 69.624.599 | 69.624.599 |
| - Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | 70.079.205 | 70.079.205 |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları) | | (454.606) | (454.606) |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 22 | 1.653.590 | 1.653.590 |
| Geçmiş Yıllar Karları | | 1.569.611.334 | 799.017.352 |
| Net Dönem Karı | | 105.114.584 | 770.593.982 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 6.937.749.054 | 7.352.745.075 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK-30 EYLÜL 2024 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

| | Dipnot Referansları | Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2024 | Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2023 | Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2024 | Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2023 |
|---|---------------------|--|--|--|--|
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | | | |
| Hasılat | 23 | 351.943.128 | 167.028.815 | 51.561.387 | 64.326.803 |
| Satışların Maliyeti (-) | 23 | (209.534.322) | - | (14.062.879) | - |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR) | | 142.408.806 | 167.028.815 | 37.498.508 | 64.326.803 |
| BRÜT KAR/ZARAR | | 142.408.806 | 167.028.815 | 37.498.508 | 64.326.803 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 24 | (67.073.537) | (55.278.063) | (23.888.581) | (23.021.903) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 25 | 4.625.647 | 3.603.072 | 3.262.804 | 732.158 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 25 | (5.645.947) | (3.640.661) | 1.446.288 | (1.412.802) |
| ESAS FAALİYET KARI/ZARARI | | 74.314.969 | 111.713.163 | 18.319.020 | 40.624.256 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 26 | 1.167.761 | 796.682.833 | 1.167.761 | - |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | 26 | (6.957.423) | (9.828.039) | (6.957.423) | (169.118) |
| FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI | | 68.525.307 | 898.567.957 | 12.529.358 | 40.455.137 |
| Finansman Gelirleri (+) | 27 | 87.014.210 | 304.584.321 | 18.073.891 | 106.978.985 |
| Finansman Giderleri (-) | 27 | (201.173.305) | (543.745.662) | (61.182.812) | (149.026.976) |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) | | 150.748.372 | 164.880.834 | 52.361.583 | (49.267.080) |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI | | 105.114.584 | 824.287.450 | 21.782.020 | (50.859.934) |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI | | 105.114.584 | 824.287.450 | 21.782.020 | (50.859.934) |
| DÖNEM KARI/ZARARI | | 105.114.584 | 824.287.450 | 21.782.020 | (50.859.934) |
| Pay başına kazanç | 28 | 0,1292 | 1,0132 | 0,0268 | (0,0625) |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç | | 0,1292 | 1,0132 | 0,0268 | (0,0625) |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU | | | | | |
| DÖNEM KARI/ZARARI | | 105.114.584 | 824.287.450 | 21.782.020 | (50.859.934) |
| DİĞER KAPSAMLI GELİRLER: | | | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | - | 21.640.863 | - | (381.932) |
| Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları | 11 | - | 21.640.863 | - | - |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | 15 | - | - | - | (381.932) |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR | | - | 21.640.863 | - | (381.932) |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER | | 105.114.584 | 845.928.313 | 21.782.020 | (51.241.866) |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK-30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 Düzeltmesi 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 |
| 1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı) | 813.555.283 | 3.621.769.953 | (41.166.236) | 32.442.591 | 44.585.615 | (465.452) | 1.653.590 | (941.387.118) | 1.740.404.472 | 5.271.392.698 |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | 1.740.404.472 | (1.740.404.472) | - |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış | - | - | 5.222.669 | 11.101.995 | - | - | - | - | - | 16.324.664 |
| Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider) | - | - | - | - | 21.640.864 | (305.266) | - | - | 824.287.450 | 845.623.048 |
| Diğer Kapsamlı Gelir (Gider) | - | - | - | - | 21.640.864 | (305.266) | - | - | - | 21.335.598 |
| Dönem Karı/ (Zararı) | - | - | - | - | - | - | - | - | 824.287.450 | 824.287.450 |
| 30 Eylül 2023 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu) | 813.555.283 | 3.621.769.953 | (35.943.567) | 43.544.586 | 66.226.479 | (770.718) | 1.653.590 | 799.017.354 | 824.287.450 | 6.133.340.410 |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı) | 813.555.283 | 3.621.769.953 | (26.615.268) | 61.754.018 | 70.079.206 | (454.606) | 1.653.590 | 799.017.352 | 770.593.981 | 6.111.353.509 |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | 770.593.982 | (770.593.982) | - |
| Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider) | - | - | - | - | - | - | - | - | 105.114.584 | 105.114.584 |
| Dönem Karı/ (Zararı) | - | - | - | - | - | - | - | - | 105.114.584 | 105.114.584 |
| 30 Eylül 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu) | 813.555.283 | 3.621.769.953 | (26.615.268) | 61.754.018 | 70.079.206 | (454.606) | 1.653.590 | 1.569.611.334 | 105.114.583 | 6.216.468.093 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK- 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

| | Dipnot Referansları | Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2024 | Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2023 |
|--|---------------------|--|--|
| A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI | | 488.851.402 | 640.189.425 |
| Dönem Karı/Zararı | | 105.114.584 | 824.287.450 |
| Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler | | 457.763.308 | 181.854.940 |
| - Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler | 11-12 | 2.991.359 | 3.389.880 |
| - Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler | 15 | (512.249) | 584.872 |
| - Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler | 5 | 7.328.011 | 33.427.851 |
| - Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler | | 412.704.182 | 7.632.964 |
| - Parasal Kayıp/Kazanç | | 35.252.005 | 136.819.373 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | | | |
| - Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | 9 | 85.470.986 | (121.854.877) |
| - Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | (10.206.844) | (911.771) |
| - Peşin Ödenmiş Gider ve Ertilenmiş Gelirlerdeki Değişimler | | (39.935.043) | (80.229.794) |
| - Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler | 7 | (424.999) | (229.043.500) |
| - Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler | 14 | (108.438.524) | 81.040.500 |
| - Ticari Borçlardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler | 6 | (8.193.034) | 900.856 |
| - Diğer Varlıklar ve Yükümlülüklerdeki Değişimler | | 8.600.053 | 337.726 |
| - Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler | | (899.085) | (15.320.303) |
| - Ödenen Kıdem Tazminatları | | - | (871.802) |
| | | 488.851.402 | 640.189.425 |
| B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | | |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | 11-12 | (6.589.391) | (4.526.394) |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Çıkışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | 10 | 28.529.155 | (786.181.418) |
| | | 21.939.764 | (790.707.812) |
| C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | | |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri | 5 | 13.433.501 | 392.060.355 |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | 5 | (396.721.634) | (416.022.253) |
| Paylara ilişkin iskontolar | | - | 11.101.995 |
| Geri Alınan Paylara İlişkin Nakit Giriş Çıkışları | | - | 5.222.669 |
| | | (383.288.133) | (7.637.233) |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C) | | 127.503.033 | (158.155.620) |
| D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ | | (35.252.006) | (136.819.373) |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D) | | 92.251.027 | (294.974.993) |
| E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 3 | 269.272.760 | 336.569.176 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E) | 3 | 361.523.787 | 41.594.183 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

| Hissedar | % | 30 Eylül 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 | | 3.621.769.953 | | 3.621.769.953 |
| Toplam sermaye | | <u>4.435.325.236</u> | | <u>4.435.325.236</u> |

Şirket'in 610.166.462 TL olan ödenmiş sermayesi, nakit olarak 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 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 11 kişidir (31 Aralık 2023: 13).

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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, 11 Kasım 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 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2023 ve 30 Eylül 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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 |
|----------------|----------|----------------------|
| 30 Eylül 2024 | 2.526,16 | 1,0000 |
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,3586 |
| 30 Eylül 2023 | 1.691,04 | 1,4938 |

TMS 29 endekslendirme 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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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

a) 2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

| | |
|---------------------------------|---|
| 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> |
| TSRS 1 | <i>Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler</i> |
| TSRS 2 | <i>İklimle İlgili Açıklamalar</i> |

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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 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 finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

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.

TSRS 1 *Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler*

TSRS 1, 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 standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

TSRS 2 *İklimle İlgili Açıklamalar*

TSRS 2, 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 standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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)

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

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

| | |
|-------------------------|---|
| TFRS 17 | <i>Sigorta Sözleşmeleri</i> |
| TFRS 17 (Değişiklikler) | <i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i> |
| TMS 21 (Değişiklikler) | <i>Takas Edilebilirliğin Bulunmaması</i> |

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 muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

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

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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralamalar (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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralamalar (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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralamalar (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 arsalar veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır.

Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde 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, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar kısa vadede satılması ile ilgili bir kararın da olmaması durumunda arazinin gayrimenkul sermaye iradı elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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, kullanımdaki 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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 gelirde sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 taşımaması 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 değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

| | <u>30 Eylül 2024</u> | <u>31 Aralık 2023</u> |
|------------|----------------------|-----------------------|
| USD (Alış) | 34,121 | 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.

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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 (Devamı)

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 Tarihiinden 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.

Borçlanma Maliyetleri

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 kısmi bölünme sırasında ilk muhasebeleştirilmeyi 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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar (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'nın; II-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 III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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;

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri | | |
| Bankalar | 361.523.787 | 269.272.760 |
| | <u>361.523.787</u> | <u>269.272.760</u> |

Banka mevduatlarının 162.020 TL'si (31 Aralık 2023: 164.956 TL) teminat olarak verilmiştir.

Bankalardaki bakiyenin 165.206.752 TL'si Şirket'in ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 228.843.571 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| Vadesiz mevduat | 136.508.586 | 220.718.943 |
| Vadeli mevduat | 225.015.201 | 48.553.817 |
| | <u>361.523.787</u> | <u>269.272.760</u> |

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

| 30 Eylül 2024 | Ağırlıklı ortalama faiz oranı | Tutar | Vadesi |
|--------------------|----------------------------------|--------------------|------------------------|
| TL vadeli mevduat | %47,23 | 29.047.179 | 1 Ekim - 30 Kasım 2024 |
| USD vadeli mevduat | %1 | 195.968.022 | 18 Ekim 2024 |
| | | <u>225.015.201</u> | |

| 31 Aralık 2023 | Ağırlıklı ortalama faiz oranı | Tutar | Vadesi |
|--------------------|----------------------------------|-------------------|------------------------|
| TL vadeli mevduat | %31,75 | 4.982.389 | 2 Ocak - 10 Şubat 2024 |
| USD vadeli mevduat | %3,5 | 43.571.428 | 15 Ocak 2024 |
| | | <u>48.553.817</u> | |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: 10.066.700 USD)

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---------------------------|------------------|-------------------|
| Devlet Tahvili (Eurobond) | - | 412.704.182 |
| | - | 412.704.182 |

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------------------------|------------------|-------------------|
| Devlet Tahvili (Eurobond) (*) | - | 378.449.743 |
| Maliyet değeri | - | 412.704.182 |
| Pazar değeri | - | 34.254.439 |
| Değer artışı (azalışı) | - | |

(*) Eurobond'un vadesi 10 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla sona ermiştir.

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.

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|------------------|-------------------|
| Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. | 123.094.638 | 123.094.638 |
| | 123.094.638 | 123.094.638 |

| Faaliyet Alanı | İştirak oranı (%) | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
| Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. | 100 | 100 |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Finansal borçlanmaları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|--------------------|----------------------|
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 479.272.406 | 577.357.660 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 204.005.022 | 479.938.064 |
| Uzun vadeli finansal kiralamaların kısa vadeli kısımları | 17.513.111 | 31.628.039 |
| Uzun vadeli finansal kiralamalar | - | 13.934.487 |
| | <u>700.790.539</u> | <u>1.102.858.250</u> |

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

| | Anapara | Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı | Vadesi |
|-------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------|
| 30 Eylül 2024 | | | |
| TL krediler | 1.615.116 | %49,08 | 0-3 ay arası |
| TL krediler | 6.283.678 | %49,08 | 3-12 ay arası |
| TL krediler | 2.691.125 | %49,08 | 1 yıl ve üzeri |
| TL finansal kiralamalar | 6.827.449 | %53,43 | 0-3 ay arası |
| TL finansal kiralamalar | 10.685.662 | %53,43 | 3-12 ay arası |
| | <u>28.103.030</u> | | |
| 31 Aralık 2023 | | | |
| TL finansal kiralamalar | 6.684.989 | %43,63 | 0-3 ay |
| TL finansal kiralamalar | 24.943.050 | %43,63 | 3-12 ay |
| TL finansal kiralamalar | 13.934.487 | %43,63 | 1 yıl ve üzeri |
| | <u>45.562.526</u> | | |

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

| | Anapara (USD) | Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı | Vadesi |
|---------------|-------------------|-------------------------------------|----------------|
| 30 Eylül 2024 | | | |
| USD krediler | 5.600.000 | %7,50 | 0-3 ay arası |
| USD krediler | 4.000.000 | %10,82 | 3-6 ay arası |
| USD krediler | 4.000.000 | %10,82 | 9-12 ay arası |
| USD krediler | 5.900.000 | %10,74 | 1 yıl ve üzeri |
| | <u>19.500.000</u> | | |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (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 Dövizli Kredilere ilişkin olarak, gayrimenkuller üzerinde 150.000.000 USD (Şeker Kule) ve 52.500.000 TL (Metrocity ofis katı) tutarında ipotek mevcuttur.

Finansal borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------------------|--------------------|----------------------|
| Anapara borçlar (USD) | 665.359.499 | 1.023.867.873 |
| Faiz tahakkukları (USD) | 7.071.691 | 33.427.851 |
| Anapara borçlar (TL) | 10.589.918 | - |
| Faiz tahakkukları (TL) | 256.320 | - |
| Finansal kiralama (TL) | 17.513.111 | 45.562.526 |
| | <u>700.790.539</u> | <u>1.102.858.250</u> |

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

| | 30 Eylül 2024 | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2023 |
|---------|-----------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| 0-3 ay | 193.356.997 TL | 5.666.803 \$ | 193.407.206 TL | 4.835.804 \$ |
| 3-12 ay | 311.972.843 TL | 9.143.133 \$ | 383.950.452 TL | 9.600.000 \$ |
| 1-5 yıl | 216.995.746 TL | 6.359.595 \$ | 479.938.065 TL | 12.000.000 \$ |
| | <u>722.325.586 TL</u> | <u>21.169.532 \$</u> | <u>1.057.295.724 TL</u> | <u>26.435.804 TL</u> |

Döviz ve TL kredilerin hareket tablosu aşağıda yer almaktadır:

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------------------|--------------------|----------------------|
| Dönem başı | 1.102.858.250 | 1.179.187.181 |
| Kredi kullanımları | 13.433.501 | 392.060.355 |
| Kredi anapara ödemeleri | (306.935.459) | (282.058.138) |
| Kredi faiz ödemeleri | (89.786.175) | (133.964.115) |
| Faiz tahakkukları | 7.328.011 | 33.427.851 |
| Kur farkı hareketleri | 132.053.089 | 456.351.421 |
| Enflasyon etkisi | (158.160.677) | (542.146.306) |
| Dönem sonu | <u>700.790.539</u> | <u>1.102.858.250</u> |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar | 1.750.016 | - |
| İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar | 8.456.828 | - |
| | <u>10.206.844</u> | <u>-</u> |

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar | 1.648.625 | 1.130.074 |
| İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar | 3.575.465 | 12.287.050 |
| | <u>5.224.090</u> | <u>13.417.124</u> |

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------------|------------------|-------------------|
| Kısa Vadeli Alacaklar | | |
| Vergi dairesinden alacaklar | 1.001.786 | 473.059 |
| Verilen depozito ve teminatlar | 10.000 | 13.586 |
| İlişkili taraflardan alacaklar | - | 121.516 |
| | <u>1.011.786</u> | <u>608.161</u> |

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------------|------------------|-------------------|
| Uzun Vadeli Alacaklar | | |
| Verilen depozito ve teminatlar | 23.988 | 2.617 |
| | <u>23.988</u> | <u>2.617</u> |

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|------------------|-------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 1.425.844 | 5.451.781 |
| İlişkili olmayan taraflardan alınan depozito ve teminatlar | 1.378.625 | 1.816.655 |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 382.459 | 388.585 |
| Personele borçlar | 24.024 | 36.678 |
| İlişkili taraflardan alınan depozito ve teminatlar | - | 12.825 |
| Diğer borçlar | 2.194.017 | 1.367.574 |
| | <u>5.404.969</u> | <u>9.074.098</u> |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. TÜREV ARAÇLAR

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

9. PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

Proje halindeki stokların detayları aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Şile Projesi | 175.344.435 | 260.815.421 |
| Şeker Kule Dönüşüm Projesi | 525.583 | 525.583 |
| | <u>175.870.018</u> | <u>261.341.004</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 m² yüzölçümüne sahip 445, 678 ve 679 numaralı parsellerde yapılacak 29 adet villa (42 adet bağımsız bölüm) inşaa işi, proje alanının peyzajı ve ortak alanların arsa payı karşılığı, anahtar teslim inşaa işlerini kapsamaktadır. Arsa alanında yapılan terk, tevhid ve ihdas işlemlerinin ardından 11.282,54 m² yüzölçümüne sahip 733 parsel numaralı yeni tapu, Şile Tapu Müdürlüğü tarafından 14 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.

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 inşaaati betonarme işleri tamamlanmış olup 15 Ocak 2024 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgeleri (iskan) alınmıştır.

Proje kapsamında, Şirket'in mülkiyetinde olan 14 adet villadan Eylül 2024 sonu itibari ile 9 adedi satılmış, geri kalan 5 adet villanın satış çalışmaları devam etmektedir. Satışı gerçekleştirilen villalar ile S.S. Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatifi üyelerine ait villaların teslimleri gerçekleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. PROJE HALİNDEKİ 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, bağımsız bölümlerin 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 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Proje'nin "Yapı Ruhsatı" Kağıthane Belediyesi tarafından 2 Mayıs 2024 tarihinde onaylanmıştır. Yeni proje doğrultusunda kat irtifakı tapularının oluşturulması için Kağıthane Tapu Müdürlüğü'ne 24 Eylül 2024 tarihinde başvuru yapılmış olup kat irtifakı tapularının oluşturulması süreci devam etmektedir.

Projede, inşaat süreci başlamış olup 12 ay içinde tamamlanması planlanmaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler | 5.915.637.761 | 5.912.731.551 |
| Yatırım amaçlı arsalar | 168.218.197 | 199.653.562 |
| | <u>6.083.855.958</u> | <u>6.112.385.113</u> |

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2024 | 30 Eylül 2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| Açılış bakiyesi | 6.112.385.113 | 5.360.013.870 |
| Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç / (kayıp) (*) | - | 786.181.418 |
| Çıkışlar | (28.529.155) | - |
| Kapanış bakiyesi | <u>6.083.855.958</u> | <u>6.146.195.288</u> |

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 942.723 TL bakım onarım, 2.745.976 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (30 Eylül 2023: 122.845 TL bakım onarım, 1.630.823 TL sigorta gideri).

Şirket, kredi kullanımları amacı ile yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Şeker Kule için 150.000.000 ABD Doları, Metrocity ofis katı için 52.500.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

(*) 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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

| | 30 Eylül 2024 | | 31 Aralık 2023 | |
|---|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| | Değerleme Yöntemi | Gerçeğe Uygun Değeri | Değerleme Yöntemi | Gerçeğe Uygun Değeri |
| Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler | | | | |
| Amasya Dükkan | Pazar Yaklaşımı | 18.667.211 | Pazar Yaklaşımı | 18.667.211 |
| Ankara Dükkan ve Ofisler | Pazar Yaklaşımı | 36.793.697 | Pazar Yaklaşımı | 36.793.697 |
| Beşiktaş Dükkan | Pazar Yaklaşımı | 46.400.382 | Pazar Yaklaşımı | 46.400.382 |
| Büyükçekmece Dükkanlar | Pazar Yaklaşımı | 9.768.359 | Pazar Yaklaşımı | 9.768.359 |
| Elbistan Dükkan | Pazar Yaklaşımı | 75.221 | Pazar Yaklaşımı | 75.221 |
| Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar | Pazar Yaklaşımı | 50.132.465 | Pazar Yaklaşımı | 50.132.465 |
| Göztepe Dükkan | Pazar Yaklaşımı | 88.818.698 | Pazar Yaklaşımı | 88.818.698 |
| Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler | Pazar Yaklaşımı | 306.555.273 | Pazar Yaklaşımı | 306.555.273 |
| Karacabey Dükkan ve Mesken | Pazar Yaklaşımı | 8.864.887 | Pazar Yaklaşımı | 8.864.887 |
| Lara Dükkan | Pazar Yaklaşımı | 27.538.891 | Pazar Yaklaşımı | 27.538.891 |
| Mecidiyeköy Dükkan | Pazar Yaklaşımı | 148.060.599 | Pazar Yaklaşımı | 148.060.599 |
| Metrocity Ofisler (*) | Pazar Yaklaşımı | 408.681.490 | Pazar Yaklaşımı | 408.681.490 |
| Muğla Bodrum Dükkan | Pazar Yaklaşımı | 5.169.486 | Pazar Yaklaşımı | 5.169.486 |
| Söke Dükkan | Pazar Yaklaşımı | 18.055.839 | Pazar Yaklaşımı | 18.055.839 |
| Sultanhamam Dükkan ve Ofis | Pazar Yaklaşımı | 149.011.621 | Pazar Yaklaşımı | 149.011.621 |
| Şeker Kule Ofisler (**) | Pazar Yaklaşımı | 4.093.031.394 | Pazar Yaklaşımı | 4.090.125.184 |
| Binalar | | | | |
| Afyon Binası | Gelir Yaklaşımı | 20.025.814 | Gelir Yaklaşımı | 20.025.814 |
| Akyazı Binası | Maliyet Yaklaşımı | 16.731.201 | Maliyet Yaklaşımı | 16.731.201 |
| Boğazlıyan Binası | Maliyet Yaklaşımı | 15.759.799 | Maliyet Yaklaşımı | 15.759.799 |
| İzmir Binası | Pazar Yaklaşımı | 242.429.192 | Pazar Yaklaşımı | 242.429.192 |
| Mersin Binası | Pazar Yaklaşımı | 36.994.771 | Pazar Yaklaşımı | 36.994.771 |
| Merzifon Binası | Pazar Yaklaşımı | 16.357.586 | Pazar Yaklaşımı | 16.357.586 |
| Ordu Binası | Pazar Yaklaşımı | 33.965.085 | Pazar Yaklaşımı | 33.965.085 |
| Ostim Binası | Pazar Yaklaşımı | 23.082.672 | Pazar Yaklaşımı | 23.082.672 |
| Sivas Binası | Pazar Yaklaşımı | 46.233.274 | Pazar Yaklaşımı | 46.233.274 |
| Turhal Binası | Pazar Yaklaşımı | 20.080.158 | Pazar Yaklaşımı | 20.080.158 |
| Uzunköprü Binası | Pazar Yaklaşımı | 12.906.732 | Pazar Yaklaşımı | 12.906.732 |
| Sanayi Tesisi | | | | |
| Karaman Fabrika | Maliyet Yaklaşımı | 15.445.962 | Maliyet Yaklaşımı | 15.445.962 |
| Arsalar | | | | |
| Ankara Gölbaşı | Pazar Yaklaşımı | - | Pazar Yaklaşımı | 31.435.365 |
| Kazakistan Almatı | Pazar Yaklaşımı | 168.218.197 | Pazar Yaklaşımı | 168.218.197 |
| | | <u>6.083.855.958</u> | | <u>6.112.385.113</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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

30 Eylül 2024

| | Gerçeğe Uygun Değeri | Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi | | |
|---|-------------------------|---|----------------------|-------------------|
| | | 1. Seviye TL | 2. Seviye TL | 3. Seviye TL |
| Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler | | | | |
| Amasya Dükkan | 18.667.211 | - | 18.667.211 | - |
| Ankara Dükkan ve Ofisler | 36.793.697 | - | 36.793.697 | - |
| Beşiktaş Dükkan | 46.400.382 | - | 46.400.382 | - |
| Büyükcemece Dükkanlar | 9.768.359 | - | 9.768.359 | - |
| Elbistan Dükkan | 75.221 | - | 75.221 | - |
| Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar | 50.132.465 | - | 50.132.465 | - |
| Göztepe Dükkan | 88.818.698 | - | 88.818.698 | - |
| Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler | 306.555.273 | - | 306.555.273 | - |
| Karacabey Dükkan ve Mesken | 8.864.887 | - | 8.864.887 | - |
| Lara Dükkan | 27.538.891 | - | 27.538.891 | - |
| Mecidiyeköy Dükkan | 148.060.599 | - | 148.060.599 | - |
| Metrocity Ofisler | 408.681.490 | - | 408.681.490 | - |
| Muğla Bodrum Dükkan | 5.169.486 | - | 5.169.486 | - |
| Söke Dükkan | 18.055.839 | - | 18.055.839 | - |
| Sultanhamam Dükkan ve Ofis | 149.011.621 | - | 149.011.621 | - |
| Şeker Kule Ofisler | 4.093.031.394 | - | 4.093.031.394 | - |
| Binalar | | | | |
| Afyon Binası | 20.025.814 | - | - | 20.025.814 |
| Akyazı Binası | 16.731.201 | - | - | 16.731.201 |
| Boğazlıyan Binası | 15.759.799 | - | - | 15.759.799 |
| İzmir Binası | 242.429.192 | - | 242.429.192 | - |
| Mersin Binası | 36.994.771 | - | 36.994.771 | - |
| Merzifon Binası | 16.357.586 | - | 16.357.586 | - |
| Ordu Binası | 33.965.085 | - | 33.965.085 | - |
| Ostim Binası | 23.082.672 | - | 23.082.672 | - |
| Sivas Binası | 46.233.274 | - | 46.233.274 | - |
| Turhal Binası | 20.080.158 | - | 20.080.158 | - |
| Uzunköprü Binası | 12.906.732 | - | 12.906.732 | - |
| Sanayi Tesisi | | | | |
| Karaman Fabrika | 15.445.962 | - | - | 15.445.962 |
| Arsalar | | | | |
| Kazakistan Almati Arsası | 168.218.197 | - | 168.218.197 | - |
| | 6.083.855.958 | - | 6.015.893.182 | 67.962.776 |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 |
| Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler | | | | |
| Amasya Dükkan | 18.667.211 | - | 18.667.211 | - |
| Ankara Dükkan ve Ofisler | 36.793.697 | - | 36.793.697 | - |
| Beşiktaş Dükkan | 46.400.382 | - | 46.400.382 | - |
| Büyükçekmece Dükkanlar | 9.768.359 | - | 9.768.359 | - |
| Elbistan Dükkan | 75.221 | - | 75.221 | - |
| Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar | 50.132.465 | - | 50.132.465 | - |
| Göztepe Dükkan | 88.818.698 | - | 88.818.698 | - |
| Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler | 306.555.273 | - | 306.555.273 | - |
| Karacabey Dükkan ve Mesken | 8.864.887 | - | 8.864.887 | - |
| Lara Dükkan | 27.538.891 | - | 27.538.891 | - |
| Mecidiyeköy Dükkan | 148.060.599 | - | 148.060.599 | - |
| Metrocity Ofisler | 408.681.490 | - | 408.681.490 | - |
| Muğla Bodrum Dükkan | 5.169.486 | - | 5.169.486 | - |
| Söke Dükkan | 18.055.839 | - | 18.055.839 | - |
| Sultanhamam Dükkan ve Ofis | 149.011.621 | - | 149.011.621 | - |
| Şeker Kule Ofisler | 4.090.125.184 | - | 4.090.125.184 | - |
| Binalar | | | | |
| Afyon Binası | 20.025.814 | - | - | 20.025.814 |
| Akyazı Binası | 16.731.201 | - | - | 16.731.201 |
| Boğazlıyan Binası | 15.759.799 | - | - | 15.759.799 |
| İzmir Binası | 242.429.192 | - | 242.429.192 | - |
| Mersin Binası | 36.994.771 | - | 36.994.771 | - |
| Merzifon Binası | 16.357.586 | - | 16.357.586 | - |
| Ordu Binası | 33.965.085 | - | 33.965.085 | - |
| Ostim Binası | 23.082.672 | - | 23.082.672 | - |
| Sivas Binası | 46.233.274 | - | 46.233.274 | - |
| Turhal Binası | 20.080.158 | - | 20.080.158 | - |
| Uzunköprü Binası | 12.906.732 | - | 12.906.732 | - |
| Sanayi Tesisi | | | | |
| Karaman Fabrika | 15.445.962 | - | - | 15.445.962 |
| Arsalar | | | | |
| Ankara Gölbaşı | 31.435.365 | - | 31.435.365 | - |
| Kazakistan Almatı Arsası | 168.218.197 | - | 168.218.197 | - |
| | <u>6.112.385.113</u> | <u>-</u> | <u>6.044.422.337</u> | <u>67.962.776</u> |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 değerler, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerler, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

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

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

| | 30 Eylül 2024 | | |
|--------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | <u>Değerleme Yöntemi</u> | <u>Tahmini Kira Değeri</u> | <u>Kapitalizasyon Oranı</u> |
| Afyon Binası | Gelir yaklaşımı | 65.400 | 4,5 |

| | 31 Aralık 2023 | | |
|--------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | <u>Değerleme Yöntemi</u> | <u>Tahmini Kira Değeri</u> | <u>Kapitalizasyon Oranı</u> |
| Afyon Binası | Gelir yaklaşımı | 65.400 | 4,5 |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

| | 30 Eylül 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

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Açılış bakiyesi | 67.962.776 | 66.520.311 |
| Değerleme farkları | - | 1.442.465 |
| 2. seviyeye transferleri | - | - |
| 3. seviyeye transferleri | - | - |
| Kapanış bakiyesi | <u>67.962.776</u> | <u>67.962.776</u> |

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 | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|------------------------|------------------|-------------------|
| Ofisler | 10.597 - 632.935 | 10.597 - 632.935 |
| Dükkan – Mağazalar | 49.213 - 84.578 | 49.213 - 84.578 |
| Binalar | 18.451 - 170.248 | 18.451 - 170.248 |
| Meskenler | 54344 | 54.344 |
| Sanayi Tesisi (*) | 4506 | 4.506 |
| Arsalar | 1.701 - 2.801 | 1.701 - 2.801 |

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR VE KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

| | Binalar | Taşıtlar | Demirbaşlar | Yapılmakta olan yatırımlar | Kullanım Hakkı Varlıkları | Toplam |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------|
| <u>Maliyet Değeri</u> | | | | | | |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi | 161.738.566 | 2.484.640 | 2.728.377 | - | - | 166.951.583 |
| Alımlar | - | 815.292 | 3.588.141 | - | 2.105.743 | 6.509.176 |
| Çıkışlar | - | - | - | - | - | - |
| 30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi | <u>161.738.566</u> | <u>3.299.932</u> | <u>6.316.518</u> | <u>-</u> | <u>2.105.743</u> | <u>173.460.759</u> |
| <u>Birikmiş Amortismanlar</u> | | | | | | |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi | (3.375.041) | (2.484.640) | (1.683.109) | - | - | (7.542.790) |
| Dönem gideri | (2.108.207) | (163.058) | (637.150) | - | - | (2.908.415) |
| Çıkışlar | - | - | - | - | - | - |
| 30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi | <u>(5.483.248)</u> | <u>(2.647.698)</u> | <u>(2.320.259)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(10.451.205)</u> |
| 30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri | <u>156.255.318</u> | <u>652.234</u> | <u>3.996.259</u> | <u>-</u> | <u>2.105.743</u> | <u>163.009.554</u> |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR VE KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (Devamı)

| | Binalar | Taşıtlar | Demirbaşlar | Yapılmakta olan yatırımlar | Kullanım Hakkı Varlıkları | Toplam |
|--|-------------|-------------|-------------|----------------------------|---------------------------|-------------|
| <u>Maliyet Değeri</u> | | | | | | |
| 1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi | 136.244.973 | 2.484.639 | 2.172.737 | - | - | 140.902.349 |
| Alımlar | - | 580.197 | 1.442.192 | 2.423.790 | - | 4.446.179 |
| Yeniden değerlendirme artışı | 21.640.863 | - | - | - | - | 21.640.863 |
| 30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi | 157.885.836 | 3.064.836 | 3.614.929 | 2.423.790 | - | 166.989.391 |
| <u>Birikmiş Amortismanlar</u> | | | | | | |
| 1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi | - | (2.055.033) | (1.228.996) | - | - | (3.284.029) |
| Dönem Gideri | (1.535.592) | (939.612) | (836.583) | - | - | (3.311.787) |
| 30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi | (1.535.592) | (2.994.645) | (2.065.579) | - | - | (6.595.816) |
| 30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri | 156.350.244 | 70.191 | 1.549.350 | 2.423.790 | - | 160.393.575 |

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 değerlendirilmesi 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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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>Maliyet Değeri</u> | <u>Diğer Haklar</u> |
|---|---------------------|
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi | 1.107.035 |
| Alımlar | 80.215 |
| <u>30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</u> | <u>1.187.250</u> |
| <u>Birikmiş Amortismanlar</u> | |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi | (916.006) |
| Dönem gideri | (82.943) |
| <u>30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</u> | <u>(998.949)</u> |
| <u>30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri</u> | <u>188.301</u> |

| <u>Maliyet Değeri</u> | <u>Diğer Haklar</u> |
|---|---------------------|
| 1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi | 1.078.666 |
| Alımlar | - |
| <u>30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi</u> | <u>1.078.666</u> |
| <u>Birikmiş Amortismanlar</u> | |
| 1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi | (823.140) |
| Dönem gideri | (78.089) |
| <u>30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi</u> | <u>(901.229)</u> |
| <u>30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri</u> | <u>177.437</u> |

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gelecek aylara ait giderler | 5.948.369 | 1.785.644 |
| Verilen sipariş avansları (*) | 12.527.860 | 2.863.131 |
| | <u>18.476.229</u> | <u>4.648.775</u> |

(*) İzmir bina güçlendirme projesi, Şirket Genel Müdürlük tadilatı ve diğer işler için verilen avanslarından oluşmaktadır.

14. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Sözleşme yükümlülükleri hesap kalemin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|
| Alınan avanslar | 4.568.029 | 108.414.203 |
| Gelecek aylara ait kira gelirleri | 1.094.833 | 5.687.183 |
| | <u>5.662.862</u> | <u>114.101.386</u> |

15. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------------|------------------|-------------------|
| <u>Kısa vadeli karşılıklar</u> | | |
| Personel izin karşılıkları | 404.902 | 550.101 |
| | <u>404.902</u> | <u>550.101</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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. KARŞILIKLAR (Devamı)

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------------|------------------|-------------------|
| <u>Uzun vadeli karşılıklar</u> | | |
| Kıdem tazminatı karşılıkları | 307.055 | 417.165 |
| Dava karşılıkları | 716.502 | 973.442 |
| | <u>1.023.557</u> | <u>1.390.607</u> |

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 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 | 41.828 | 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.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2024 | 1 Ocak - 30 Eylül 2023 |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Dönem başı | 417.165 | 779.448 |
| Hizmet maliyeti | - | (279.524) |
| Faiz maliyeti | - | 476.389 |
| Ödenen kıdem tazminatları | - | (871.802) |
| Aktüeryal kayıp / kazanç | - | 653.394 |
| Enflasyon etkisi | (110.110) | (10.845) |
| Dönem sonu | <u>307.055</u> | <u>747.059</u> |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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>30 Eylül 2024</u> | <u>31 Aralık 2023</u> |
|------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Devreden KDV | - | 8.197.388 |
| Peşin ödenen vergiler | 487.951 | 887.896 |
| Personel avansları | - | 2.717 |
| | <u>487.951</u> | <u>9.088.001</u> |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

| 30 Eylül 2024 | TL karşılığı | ABD Doları | TL karşılığı |
|---|-------------------|--------------------|----------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | 52.728.799 | 155.735.334 | 5.366.574.130 |
| - <i>Teminat</i> | 228.799 | - | 228.799 |
| - <i>Rehin (*)</i> | - | 5.735.334 | 195.695.331 |
| - <i>İpotek (**)</i> | 52.500.000 | 150.000.000 | 5.170.650.000 |
| 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> | - | - | - |
| Toplam | 52.728.799 | 155.735.334 | 5.366.574.130 |

(*) 5.600.000 ABD Doları kredi karşılığı verilen Eurobond'un vadesi 10 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla sona ermiş olup, kredi vadesi süresince teminata tutulacak olan kısımdır.

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 | 579.765 | 160.000.000 | 4.710.691.765 |
| - <i>Teminat</i> | 579.765 | - | 579.765 |
| - <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> | - | - | - |
| Toplam | 579.765 | 160.000.000 | 4.710.691.765 |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. SERMAYE

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir;

| Hissedar | % | 30 Eylül 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 | | 3.621.769.953 | | 3.621.769.953 |
| Toplam sermaye | | <u>4.435.325.236</u> | | <u>4.435.325.236</u> |

19. GERİ ALINAN PAYLAR

Şirket'in geri alınan payların detayları aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| Geri alınan paylar | (26.615.268) | (26.615.268) |
| | <u>(26.615.268)</u> | <u>(26.615.268)</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.

20. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER (İSKONTOLAR)

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Paylara ilişkin primler | 61.754.018 | 61.754.018 |
| | <u>61.754.018</u> | <u>61.754.018</u> |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktüeryal kazanç / zararlar | (454.606) | (454.606) |
| Maddi duran varlıklar değer artışı | 70.079.205 | 70.079.205 |
| | <u>69.624.599</u> | <u>69.624.599</u> |

22. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---------------------------|------------------|-------------------|
| Dönem başı yasal yedekler | 1.653.590 | 1.653.590 |
| | <u>1.653.590</u> | <u>1.653.590</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- 30 Eylül 2024 | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2024 | 1 Temmuz 30 Eylül 2023 |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Gayrimenkul kira gelirleri | 122.868.042 | 167.028.815 | 38.788.004 | 64.326.803 |
| Gayrimenkul satış gelirleri | 229.075.086 | - | 12.773.383 | - |
| Gayrimenkul satışlarının maliyeti (-) | 209.534.322 | - | 14.062.879 | - |
| | <u>142.408.806</u> | <u>167.028.815</u> | <u>37.498.508</u> | <u>64.326.803</u> |

Kira gelirlerinin, 106.038.334 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir. (30 Eylül 2023: 107.621.220 TL)

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2024 | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2024 | 1 Temmuz 30 Eylül 2023 |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Personel giderleri | 26.105.106 | 22.763.200 | 6.911.198 | 10.066.943 |
| Üst yönetim ücretleri | 6.545.002 | 7.687.086 | 3.772.346 | 2.671.222 |
| Danışmanlık giderleri | 6.327.091 | 2.576.313 | 1.988.198 | 1.243.470 |
| Gayrimenkul aidat giderleri | 5.350.830 | 3.609.937 | 2.493.069 | 1.331.725 |
| Vergi, harç benzeri giderler | 4.226.661 | 3.276.822 | 1.451.799 | 1.087.560 |
| İlan, reklam giderleri | 3.084.263 | 853.539 | 776.300 | 300.503 |
| Gayrimenkul sigorta giderleri | 2.745.976 | 1.630.823 | 1.140.786 | 1.265.846 |
| Araç ve ulaşım giderleri | 2.559.468 | 1.912.104 | 896.416 | 662.944 |
| Amortisman giderleri | 2.073.464 | 2.650.307 | 501.997 | 868.161 |
| Gayrimenkullere ait diğer giderler | 2.051.779 | 1.639.152 | 1.993.659 | 955.652 |
| Gayrimenkul bakım onarım giderleri | 942.723 | 122.845 | 255.019 | 42.812 |
| Elektrik, su giderleri | 637.731 | 803.009 | 337.017 | 273.136 |
| Gayrimenkul ekspertiz giderleri | 191.474 | 1.225.616 | 64.046 | 83.330 |
| Muhtelif giderler | 4.231.969 | 4.527.310 | 1.306.731 | 2.168.599 |
| | <u>67.073.537</u> | <u>55.278.063</u> | <u>23.888.581</u> | <u>23.021.903</u> |

25. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2024 | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2024 | 1 Temmuz 30 Eylül 2023 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| SGK teşvik gelirleri | 599.234 | 356.055 | 405.028 | 146.272 |
| Muhtelif gelirler | 4.026.413 | 3.247.017 | 2.857.776 | 585.886 |
| | <u>4.625.647</u> | <u>3.603.072</u> | <u>3.262.804</u> | <u>732.158</u> |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ VE GİDERLERİ (Devamı)

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2024 | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2024 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Bağış ve yardımlar (*) | - | 1.385.279 | - | 21.692 |
| Kur farkları | 5.536.682 | 612.142 | 1.290.027 | 89.204 |
| Vergi, gecikme cezaları | - | 4.444 | - | 1.234 |
| Dava karşılıkları giderleri | 469.696 | 1.547.075 | 469.696 | 1.547.075 |
| Muhtelif giderler | 360.431 | 91.721 | 313.435 | 246.402 |
| | <u>5.645.947</u> | <u>3.640.661</u> | <u>1.446.288</u> | <u>1.412.803</u> |

(*) 2023 yılı bağış ve yardımlar tutarının 1.004.614,69 TL'si 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle, deprem bölgesinde kullanılmaya yönelik yapılan bağışlardan oluşmaktadır.

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihinde yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2024 | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2024 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 10) | 1.167.761 | 796.682.833 | 1.167.761 | - |
| | <u>1.167.761</u> | <u>796.682.833</u> | <u>1.167.761</u> | <u>-</u> |

Yatırım faaliyetlerine ilişkin giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2024 | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2024 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü | - | 9.828.039 | - | - |
| Diğer | 6.957.423 | - | 6.957.423 | 169.118 |
| | <u>6.957.423</u> | <u>9.828.039</u> | <u>6.957.423</u> | <u>169.118</u> |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

Finansal gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

| Finansman Gelirleri | 1 Ocak- 30 Eylül 2024 | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2024 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Mevduat/eurobond kur farkı gelirleri | 66.308.046 | 239.983.710 | 8.204.407 | 87.470.925 |
| Forward kur farkı gelirleri | - | 23.985.801 | - | 1.440.535 |
| Eurobond faiz gelirleri | 14.091.567 | 26.699.419 | 5.715.552 | 14.233.949 |
| Faiz gelirleri | 6.614.597 | 13.915.391 | 4.153.932 | 3.833.576 |
| | <u>87.014.210</u> | <u>304.584.321</u> | <u>18.073.891</u> | <u>106.978.985</u> |

Finansal giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2024 | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2024 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Kredi kur farkı giderleri | 132.053.089 | 409.707.796 | 44.345.190 | 44.129.706 |
| Kredi faiz giderleri | 69.120.216 | 132.098.150 | 16.837.622 | 105.119.013 |
| Mevduat kur farkı giderleri | - | - | - | 188.639 |
| Forward kur farkı giderleri | - | 1.939.716 | - | 4.073 |
| Kıdem tazminatı faiz maliyeti | - | - | - | 29.031 |
| | <u>201.173.305</u> | <u>543.745.662</u> | <u>61.182.812</u> | <u>149.026.976</u> |

28. HİSSE BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2024 | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2024 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Dönem karı / zararı | 105.114.584 | 824.287.450 | 21.782.020 | (50.859.934) |
| Hisse sayısı (ağırlıklı) | 813.555.283 | 813.555.283 | 813.555.283 | 813.555.283 |
| Hisse başına kar/zarar | 0,1292 | 1,0132 | 0,0268 | (0,0625) |

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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

| <u>Şekerbank T.A.Ş.'daki bakiyeler</u> | <u>30 Eylül 2024</u> | <u>31 Aralık 2023</u> |
|--|----------------------|-----------------------|
| Mevduat | 165.206.752 | 228.843.571 |
| <u>İlişkili taraflardan alacaklar</u> | <u>30 Eylül 2024</u> | <u>31 Aralık 2023</u> |
| Şekerbank T.A.Ş. | 8.456.365 | - |
| Şeker Kentsel Dönüşüm A.Ş. | 463 | 121.516 |
| Toplam Alacak | 8.456.828 | 121.516 |
| <u>İlişkili taraflara borçlar</u> | <u>30 Eylül 2024</u> | <u>31 Aralık 2023</u> |
| Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş. | 9.060 | - |
| Şeker Sigorta A.Ş. | 1.639.565 | 1.130.074 |
| Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | - | - |
| Toplam Borç | 1.648.625 | 1.130.074 |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2024

| | Faiz Geliri | Kira Geliri | Diğer Giderler | Toplam |
|--|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Şekerbank T.A.Ş | 5.283.715 | 86.351.931 | - | 91.635.646 |
| Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfi | - | 135.949 | - | 135.949 |
| Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | - | 5.821.569 | 2.440 | 5.819.130 |
| Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş. | - | 741.621 | 1.209.700 | (468.079) |
| Şeker Faktoring A.Ş. | - | 3.082.007 | - | 3.082.007 |
| Şeker Sigorta A.Ş. | - | 2.054.672 | 3.691.058 | (1.636.386) |
| Şeker Finansal Kiralama A.Ş. | - | 3.019.083 | - | 3.019.083 |
| Şeker Kentsel A.Ş | - | 122.880 | - | 122.880 |
| Desmer Güvenlik A.Ş. | - | 4.708.622 | - | 4.708.622 |
| | <u>5.283.715</u> | <u>106.038.334</u> | <u>4.903.197</u> | <u>106.418.852</u> |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Eylül 2023

| | Faiz Geliri | Kira Geliri | Diğer Giderler | Toplam |
|--|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Şekerbank T.A.Ş | 1.292.122 | 87.116.140 | 2.527.422 | 90.935.685 |
| Şekerbank T.A.Ş Munzam Vakfi | - | 256.340 | - | 256.340 |
| Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | - | 6.067.657 | - | 6.067.657 |
| Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş. | - | 682.922 | (833.867) | (150.945) |
| Şeker Faktoring A.Ş. | - | 2.992.367 | - | 2.992.367 |
| Şeker Sigorta A.Ş. | - | 2.992.367 | (453.872) | 2.538.495 |
| Şeker Finansal Kiralama A.Ş. | - | 2.851.223 | - | 2.851.223 |
| Şeker Kentsel A.Ş | - | 90.532 | - | 90.532 |
| Desmer Güvenlik A.Ş. | - | 4.571.672 | - | 4.571.672 |
| | <u>1.292.122</u> | <u>107.621.220</u> | <u>1.239.683</u> | <u>110.153.026</u> |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2024 | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Üst yönetime sağlanan menfaatler | 6.545.002 | 7.687.086 |
| | <u>6.545.002</u> | <u>7.687.086</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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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>Bankalardaki</u> | <u>Türev Araçlar</u> | <u>Diğer</u> |
| <u>30 Eylül 2024</u> | <u>İlişkili Taraf</u> | <u>Diğer Taraf</u> | <u>İlişkili Taraf</u> | <u>Diğer Taraf</u> | <u>Mevduat</u> | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) | - | - | - | 1.035.774 | 361.523.787 | - | - |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | - | - | - | 1.035.774 | 361.523.787 | - | - |
| 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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 | | | | | | |
|---|-------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|----------------------|--------------|
| | <u>Ticari Alacaklar</u> | <u>Diğer Alacaklar</u> | | | <u>Bankalardaki</u> | <u>Türev Araçlar</u> | <u>Diğer</u> |
| <u>31 Aralık 2023</u> | <u>İlişkili Taraf</u> | <u>Diğer Taraf</u> | <u>İlişkili Taraf</u> | <u>Diğer Taraf</u> | <u>Mevduat</u> | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) | - | - | - | 610.778 | 269.272.760 | - | 412.704.182 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | - | - | - | 610.778 | 269.272.760 | - | 412.704.182 |
| 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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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.

30 Eylül 2024

| <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> |
|---|----------------------|---|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Finansal borçlar | 700.790.539 | 757.712.017 | 205.194.722 | 332.603.301 | 219.913.994 | - |
| Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 2.770.042 | 5.633.108 | 824.083 | 2.301.591 | 2.507.433 | - |
| Toplam yükümlülük | <u>703.560.581</u> | <u>763.345.125</u> | <u>206.018.805</u> | <u>334.904.893</u> | <u>222.421.427</u> | <u>-</u> |
| | | | | | | |
| <u>Beklenen 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> |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Ticari borçlar | 5.224.090 | 5.224.090 | 5.224.090 | - | - | - |
| Diğer borçlar | 5.404.969 | 5.404.969 | 5.404.969 | - | - | - |
| Toplam yükümlülük | <u>10.629.059</u> | <u>10.629.059</u> | <u>10.629.059</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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> |
|---|----------------------|---|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Finansal Borçlar | 1.102.858.250 | 1.298.903.229 | 199.043.008 | 194.466.196 | 905.394.025 | - |
| Toplam yükümlülük | <u>1.102.858.250</u> | <u>1.298.903.229</u> | <u>199.043.008</u> | <u>194.466.196</u> | <u>905.394.025</u> | <u>-</u> |
| Beklenen vadeler | | | | | | |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Ticari borçlar | 13.417.124 | 13.417.124 | 13.417.124 | - | - | - |
| Diğer borçlar | 9.074.098 | 9.074.098 | 9.074.098 | - | - | - |
| Toplam yükümlülük | <u>22.491.222</u> | <u>22.491.222</u> | <u>22.491.222</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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;

| | 30 Eylül 2024 | |
|---|--|-------------------|
| | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları |
| 1. Ticari Alacak | - | - |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar | 332.452.022 | 9.743.326 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - |
| 3. Diğer | - | - |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR | 332.452.022 | 9.743.326 |
| 5. Ticari Alacaklar | - | - |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | - | - |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - |
| 7. Diğer | - | - |
| 8. DURAN VARLIKLAR | - | - |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR | 332.452.022 | 9.743.326 |
| 10. Ticari Borçlar | - | - |
| 11. Finansal Yükümlülükler | 464.045.601 | 13.600.000 |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | 4.026.278 | 118.000 |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 468.071.879 | 13.718.000 |
| 14. Ticari Borçlar | - | - |
| 15. Finansal Yükümlülükler | 201.313.897 | 5.900.000 |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 201.313.897 | 5.900.000 |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | 669.385.776 | 19.618.000 |
| 19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b) | - | - |
| 19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı | - | - |
| 19.b. 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) | (336.933.754) | (9.874.674) |
| 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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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 | 663.164.895 | 16.581.262 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - |
| 3. Diğer | - | - |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR | 663.164.895 | 16.581.262 |
| 5. Ticari Alacaklar | - | - |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | - | - |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - |
| 7. Diğer | - | - |
| 8. DURAN VARLIKLAR | - | - |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR | 663.164.895 | 16.581.262 |
| 10. Ticari Borçlar | - | - |
| 11. Finansal Yükümlülükler | 577.357.660 | 14.435.804 |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | 30.796.026 | 770.000 |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 608.153.686 | 15.205.804 |
| 14. Ticari Borçlar | - | - |
| 15. Finansal Yükümlülükler | 479.938.064 | 12.000.000 |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 479.938.064 | 12.000.000 |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | 1.088.091.750 | 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 | - | - |
| 19.b. 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) | (424.926.855) | (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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 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.

| | 30 Eylül 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 | (33.693.375) | 33.693.375 |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 3- ABD Doları net etki (1 +2) | (33.693.375) | 33.693.375 |

| | 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 | (42.492.685) | 42.492.685 |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 3- ABD Doları net etki (1 +2) | (42.492.685) | 42.492.685 |

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 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

| | Kayıtlı Değeri | | Gerçeğe Uygun Değeri | |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
| Finansal Varlıklar | | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 361.523.787 | 269.272.760 | 361.523.787 | 269.272.760 |
| Finansal yatırımlar | - | 412.704.182 | - | 412.704.182 |
| Ticari alacaklar | 10.206.844 | - | 10.206.844 | - |
| Finansal Yükümlülükler | | | | |
| Finansal borçlar | 700.790.539 | 1.102.858.250 | 700.790.539 | 1.102.858.250 |
| Ticari borçlar | 5.224.090 | 13.417.124 | 5.224.090 | 13.417.124 |

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 |
|-----------------------|-------------|----------|----------|-------------|
| 30 Eylül 2024 | | | | |
| Finansal yatırımlar | - | - | - | - |
| 31 Aralık 2023 | | | | |
| Finansal yatırımlar | 412.704.182 | - | - | 412.704.182 |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

31. BİLANÇO SONRASI HUSUSLAR

Yoktur.

32. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler SPK'nın; II-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 III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde bireysel finansal tablolar üzerinden hazırlanmıştır. 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ(Devamı)

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|--------------------------|---------------------------|
| A Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(b) | 361.523.787 | 681.976.942 |
| B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a) | 6.421.464.542 | 6.531.611.953 |
| C İştirakler | Md.24/(b) | 123.094.638 | 123.094.638 |
| İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | | |
| Diğer Varlıklar | | 31.666.087 | 16.061.542 |
| D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | Md.3/(p) | 6.937.749.054 | 7.352.745.075 |
| E Finansal Borçlar | Md.31 | 703.560.581 | 1.102.858.250 |
| F Diğer Finansal Yükümlülükler | Md.31 | - | - |
| G Finansal Kiralama Borçları | Md.31 | - | - |
| H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | 1.648.625 | 1.130.074 |
| İ Özkaynaklar | Md.31 | 6.216.468.093 | 6.111.353.509 |
| Diğer Kaynaklar | | 16.071.755 | 137.403.242 |
| D Toplam Kaynaklar | Md.3/(p) | 6.937.749.054 | 7.352.745.075 |

| Diğer Finansal Bilgiler | Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|---|--------------------------|---------------------------|
| A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı | Md.24/(b) | - | - |
| A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı | Md.24/(b) | 361.523.787 | 269.272.760 |
| A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | - | - |
| B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(d) | 168.218.197 | 168.218.197 |
| B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler | Md.24/(c) | - | - |
| C1 Yabancı İştirakler | Md.24/(d) | - | - |
| C2 İşletmecisi Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | - | - |
| J Gayrinakdi Krediler | Md.31 | 228.799 | 579.765 |
| K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | - | - |
| L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22 (I) | - | 412.704.182 |

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ(Devamı)

| Portföy Sınırlamaları | Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 | Asgari/A zami Oran |
|--|---|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| 1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | 0% | 0% | ≤ %10 |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a) (b) | 93% | 89% | ≥ %51 |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | Md.24/(b) | 7% | 11% | ≤ %49 |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | 2% | 2% | ≤ %49 |
| 5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler | Md.24/(c) | 0% | 0% | ≤ %20 |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | 0% | 0% | ≤ %10 |
| 7 Borçlanma Sınırı | Md.31 | 11% | 18% | ≤ %500 |
| 8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı | Md.24/(b) | 5% | 4% | ≤ %10 |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(l) | 0% | 6% | ≤ %10 |