

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

01 Ocak 2021 – 31 Mart 2021 Dönemi

Bağımsız Denetim Raporu



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu'na

Giriş

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve bağlı ortaklığının ("Grup") 31 Mart 2021 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık dönemine ait ilgili konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir

05.05.2021, Ankara

Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Member Firm of AbacusAli Osman EFLATUN
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR ZARAR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-49

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2021 Tarihli Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	31.03.2021	31.12.2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	71.608.514	73.411.980
Finansal yatırımlar	[4]	89.830.387	109.170.485
• Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar		89.830.387	109.170.485
- Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar		89.830.387	109.170.485
Ticari alacaklar	[6]	737.899	2.039.251
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar		589.200	1.817.373
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		148.699	221.878
Diğer alacaklar	[7]	116.004	62.279
Peşin ödenmiş giderler	[8]	1.004.871	254.871
Diğer dönen varlıklar	[10]	3.757.889	817.598
Toplam Dönen Varlıklar		167.055.564	185.756.464
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[7]	200	142.672
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[12]	897.234.000	898.809.000
Maddi duran varlıklar	[13]	22.685.720	22.811.283
Kullanım Hakları	[14]	-	53.123
Maddi olmayan duran varlıklar	[15]	21.979	60.825
Peşin ödenmiş giderler	[8]	139.829	269.267
Toplam Duran Varlıklar		920.081.728	922.146.170
TOPLAM VARLIKLAR		1.087.137.292	1.107.902.634

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2021 Tarihli Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	31.03.2021	31.12.2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	91.233.438	92.699.367
Diğer finansal yükümlülükler	[14]	–	58.800
Ticari borçlar	[6]	607.782	1.998.379
• <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		224.686	919.802
• <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		383.096	1.078.577
Diğer borçlar	[7]	4.449.367	2.043.460
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	[9]	518.694	991.474
Dönem karı vergi yükümlülüğü	[25]	–	188.871
Kısa vadeli karşılıklar	[11]	130.000	130.000
• <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		130.000	130.000
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[10]	12.876	98.518
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		96.952.157	98.208.869
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	341.126.528	323.043.254
Uzun vadeli karşılıklar	[11]	472.640	500.460
• <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		103.277	131.097
• <i>Diğer uzun vadeli karşılıklar</i>		369.363	369.363
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[25]	396.288	449.125
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		341.995.456	323.992.839
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		438.947.613	422.201.708
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		648.189.679	685.700.926
Ödenmiş sermaye	[17]	610.166.462	610.166.462
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[18]	49.633	4.032
• <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		49.633	4.032
• <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		49.633	4.032
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[4]	4.891.724	5.234.547
• <i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları (kayıpları)</i>		4.891.724	5.234.547
• <i>Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)</i>		4.891.724	5.234.547
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[19]	332.296	3.691
• <i>Yasal yedekler</i>		332.296	3.691
Geçmiş yıllar karları veya zararları		69.963.589	-59.870.059
Net dönem karı veya zararı		-37.214.025	130.162.253
Kontrol gücü olmayan paylar		–	–
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		648.189.679	685.700.926

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2021 – 31 Mart 2021 Dönemi Konsolide Kar Zarar Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2021 31.03.2021	01.01.2020 31.03.2020
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	[20]	17.190.850	3.833.509
Satışların maliyeti	[20]	-4.670.000	-
BRÜT KAR/ZARAR		12.520.850	3.833.509
Genel yönetim giderleri	[21]	-5.827.440	-3.606.692
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[22]	16.457.901	17.607.479
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[22]	-1.247.038	-4.060
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		21.904.273	17.830.236
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[23]	-32.541	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		21.871.732	17.830.236
Finansman giderleri	[24]	-59.138.594	-117.473
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-37.266.862	17.712.763
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		52.837	-
• Dönem vergi gideri/geliri		-	-
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		52.837	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-37.214.025	17.712.763
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	-	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		-37.214.025	17.712.763
Pay Başına Kazanç	[26]	-0,060990	0,029029
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		-0,060990	0,029029
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		45.601	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[11]	45.601	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-342.823	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[4]	-342.823	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-297.222	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-37.511.247	17.712.763

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2021 – 31 Mart 2021 Dönemi Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	ÖZKAYNAKLAR
		Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)				
01.01.2020	610.166.462	-	-	1.191	-111.595.383	51.727.824	550.300.094
Transferler	-	-	-	2.500	51.725.324	-51.727.824	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	17.712.763	17.712.763
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	17.712.763	17.712.763
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-
31.03.2020	610.166.462	-	-	3.691	-59.870.059	17.712.763	568.012.857
01.01.2021	610.166.462	4.032	5.234.547	3.691	-59.870.059	130.162.253	685.700.926
Transferler	-	-	-	-	130.162.253	-130.162.253	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	45.601	-342.823	-	-	-37.214.025	-37.511.247
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-37.214.025	-37.214.025
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	45.601	-342.823	-	-	-	-297.222
31.03.2021	610.166.462	49.633	4.891.724	3.691	70.292.194	-37.214.025	648.189.679

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2020 – 31 Mart 2021 Dönemi Nakit Akım Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	01.01.2021	01.01.2020
	No	31.03.2021	31.03.2020
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		17.919.509	18.206.826
Dönem Karı/Zararı		-37.214.025	17.712.763
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		-37.214.025	17.712.763
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		57.036.271	685.604
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[14,15,16]	241.345	685.604
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[11]	17.781	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[5]	7.512.894	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	[5]	49.292.762	-
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	[25]	-52.837	-
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	[14,15,16]	105.956	-
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-81.630	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	-	-1.902.737	-191.541
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	1.301.352	-29.122.040
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	88.747	-
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[9]	-	-
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	-1.388.184	29.253.252
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	[7]	-217.848	12.454
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	123.000	9.440
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[9]	-198.700	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		-1.611.104	-344.647
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		17.919.509	18.206.826
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		20.465.336	-97.594
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	[4]	18.997.275	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[14]	-33.524	-97.594
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	[13]	1.501.585	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-40.188.311	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[15]	-40.188.311	-
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-1.803.466	18.109.232
D. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-1.803.466	18.109.232

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

18 Nisan 2017 tarihinde kurulan Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 25 Nisan 2017 tarihli, 9313 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere İstanbul'da tescil edilmiştir.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık 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 TL karşılığında Metis Yatırım Holding A.Ş.'den satın alarak birleşmiştir. Birleşme işlemi 30 Aralık 2020 tarih 10235 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanarak tescil edilmiştir.

Grup'un merkezi Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K:11 Kağıthane/İstanbul'da bulunmaktadır.

Şirketi'n ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	30.11.2020		31.12.2019	
	Oran %	Tutar TL	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş.	100	610.166.462	100	610.166.462
Toplam	100	610.166.462	100	610.166.462

Grup'un 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2020: 13)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Grup'un ilişkideki finansal tabloları, 04.04.2021 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.1.4. Netleştirme/Mahsup

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

2.1.5. Enflasyonist Ortamdan Finansal Tabloların Hazırlanması

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

2.1.6. Konsolidasyon Esasları

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

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

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

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	31.03.2021	31.12.2020
		İştirak Oranı %	İştirak Oranı %
Şeker Kente Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul danışmanlığı	100	100

2.1.7. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

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

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

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

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

2.2.3. Hatalar

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

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

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

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

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

Gayrimenkul satışı:

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

Faiz gelirleri

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

2.3.2. Kiralamalar

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

Kiracı olarak

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

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

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

Grup, kullanımında olan araçları kiralamaktadır. 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. Kira sözleşmeleri herhangi bir sözleşmeye tabi değildir, ancak kiralanan varlıklar borçlanma amacıyla garanti olarak kullanılamaz.

1 Ocak 2019 tarihinden itibaren 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 Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir n kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

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

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

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

Kiraya veren olarak

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

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

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

Grup, bir ara kiraya veren olduğunda, ana kiralamaya ve alt kiralamaya ayrı ayrı dikkate alır. Bir alt

kiralamanın kira sınıflamasını, temel varlığa atıfta bulunarak değil, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkı varlığına atıfta bulunarak değerlendirir. Bir kira sözleşmesi, Grup'un yukarıda açıklanan muafiyeti uyguladığı kısa süreli bir kiralama ise, alt kiralamayı faaliyet kiralaması olarak sınıflandırır.

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

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

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

2.3.3. Stoklar

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

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

Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış 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.

2.3.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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.

Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde "yeniden değerlendirme" modelini tercih etmiştir.

2.3.5. Finansal varlıklar

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

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

Grup finansal varlıklarını

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

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

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

- a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Grup, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- 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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

2.3.6. Maddi Duran Varlıklar

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

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

	Faydalı Ömür
Binalar	50 yıl
Taşıt araçları	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	5 yıl
Özel Maliyetler	3 yıl

2.3.7. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

2.3.8. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

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

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
USD	8,3258	7,3405
AVRO	9,7688	9,0079

2.3.9. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılıkları

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

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

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

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

Kullanılmamış izin karşılığı

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

2.3.10. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.3.11. 2.3.2. Borçlanma Maliyetleri

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

2.3.12. İlişkili Taraflar

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

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

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

2.3.13. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

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

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

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

2.3.14. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

Grup’un 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 fıkrafta 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

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

2.3.15. Muhasebe Tahminleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Grup, gayrimenkul stoklarını Şekerbank 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 13’te belirtilmiştir. Gayrimenkul değerlendirme şirketinin rapor tarihleri itibarıyla, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedirler ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Grup, 31 Mart 2021 tarihli yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerini belirlerken, ilgili gayrimenkullerin Aralık 2020 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin bulunduğu ekspertiz raporlarından yararlanmıştır.

2.3.16. Nakit akımının raporlanması

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

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

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

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

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

2.3.17. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

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

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

2.3.18. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.1.1. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Bankalar	71.597.312	73.402.322
Kasa	5.104	3.398
Kredi kartları	6.098	6.260
Toplam	71.608.514	73.411.980

Bloke bank mevduatı bulunmamaktadır.

Banka mevutlarının 66.553.539 TL'si şirketin ortağı Şekerbank A.Ş. nezdindeki mevduatlardan hesaplardan oluşmaktadır (31.12.2020: 72.964.721 TL)

Banka mevcutlarının vade yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Vadesiz mevduat	7.036.018	46.024.431
Vadeli mevduat	64.561.294	27.377.891
Toplam	71.597.312	73.402.322

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021		31.12.2020	
	Faiz oranı	Tutar	Faiz oranı	Tutar
TL vadeli mevduat	%11 - %18	22.367.332	%7 - %15	18.768.884
USD vadeli mevduat	% 1,30	42.193.962	%0,2 - %5,0	8.609.007
Toplam		64.561.294		27.377.891

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz durumu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
TL mevduat	28.204.579	18.915.946
USD mevduat	43.392.733	54.486.376
Toplam	71.597.312	73.402.322

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Devlet Tahvili (Eurobond)	89.830.387	109.170.485
Toplam	89.830.387	109.170.485

Şirketin 10.789.400 USD'lik Eurobond'u mevcuttur. Eurobondlar "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlık" olarak sınıflandırılmaktadır Eurobon'un vadesi 10.08.2024 olup faiz oranı %6,35'dir.

Devlet Tahvili (Eurobond)	31.03.2021	31.12.2020
Maliyet değeri	84.715.015	101.858.613
Pazar değeri	89.830.387	109.170.485
Değer artışı	5.115.372	7.311.872
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	4.891.724	5.234.547
Kar/Zararda muhasebeleştirilen	223.648	2.077.325
Toplam	5.115.372	7.311.872

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

Şeker Kentsel Dönüşüm A.Ş. cari dönemde sermaye artışı yaparak ödenmiş sermayesini 25.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

5. FİNANSAL BORÇLAR

Finansal borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	91.233.438	92.699.367
Uzun vadeli borçlanmalar	341.126.528	323.043.254
Toplam	432.359.966	415.742.621

Finansal borçların anapara, faiz ve vade detayları aşağıdaki gibidir;

	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
USD krediler	6.244.350	5,16 - 7,00	0-3 ay arası
USD krediler	412.358.372	5,16 - 5,42	6-9 ay arası
USD krediler	6.244.350	5,16 - 5,42	1 yıl ve üstü
Toplam	424.847.072		

Alınan krediler karşılığında yatırım amaçlı gayrimenkullerde üzerinde 150.000.000 ABD Doları ipotek teminat olarak verilmiştir.

Borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Anapara borçlar	424.847.072	408.356.093
Faiz tahakkukları	7.512.894	7.386.528
Toplam	432.359.966	415.742.621

Finansal borçlanmaların döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
USD Krediler	432.334.000	415.742.621
Toplam	432.334.000	415.742.621

Finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
0-3 ay	13.757.244	61.162.258
3-12 ay	77.476.194	39.204.097
1-5 yıl	334.882.178	313.632.778
5 yıl üzeri	6.244.350	45.052.222
Toplam	432.359.966	459.051.355

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Ticari alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Ticari alacaklar/Desmer Güvenlik A.Ş.	356.400	1.747.665
Ticari alacaklar/Metis İnşaat Yatırım A.Ş.	–	6.780
Ticari alacaklar/Derebaşı Enerji A.Ş.	–	62.928
Ticari alacaklar/Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	116.400	–
Ticari alacaklar/Şeker Sigorta A.Ş.	116.400	–
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	148.699	221.878
Toplam	737.899	2.039.251

Grup, ticari alacakları için değer düşüklüğünü beklenen kredi zararına göre ölçmektedir. Ticari alacaklarda beklenen kredi zararları, mevcut finansal durumu analiz edilerek ve ilgili müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin genel ekonomik koşulları ve raporlama tarihindeki koşullar dikkate alınarak tahmin edilir. Grup'un rapora konu finansal tablo tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş alacağı bulunmamaktadır.

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Ticari borçlar/Desmer Güvenlik A.Ş.	182.266	1.710.246
Ticari borçlar/Metis İnşaat Yatırım A.Ş.	–	29.500
Ticari borçlar/Sekar A.Ş.	42.420	19.846
Ticari borçlar/Şeker Sigorta A.Ş.	–	210
İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	383.096	238.577
Toplam	607.782	1.998.379

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

7. DİĞER ALACAKLAR / DİĞER BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar/kısa vadeli	–	–
Verilen depozito ve teminatlar/uzun vadeli	200	142.672
Muhtelif alacaklar	116.004	62.279
Toplam	116.204	204.951

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Alınan depozito ve teminatlar	406.925	283.925
Personele borçlar	7.035	14.293
Diğer çeşitli borçlar	19.973	17.560
Ödenecek vergi ve fonlar	3.936.725	1.627.254
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	78.709	100.428
Toplam	4.449.367	2.043.460

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Verilen sipariş avansları	806.644	56.644
Gelecek aylara ait giderler	198.227	198.227
Verilen sipariş avansları/duran varlık alımı için	139.829	139.829
Gelecek yıllara ait giderler	–	129.438
Toplam	1.144.700	524.138

9. SÖZLEŞME YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Sözleşme yükümlülükleri hesap kalemin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Alınan sipariş avansları	–	198.700
Gelecek aylara ait kira gelirleri	518.694	792.774
Toplam	518.694	991.474

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

10. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Peşin ödenen vergiler (*)	769.675	712.493
İş avansları	43.274	28.225
Personel avansları	32.659	33.809
Devreden KDV	2.912.281	43.071
Toplam	3.757.889	817.598

(*) Peşin ödenen vergiler mevduat faiz gelirler üzerinden kesilen stopaj kesintilerinden oluşmaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülükleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir

	31.03.2021	31.12.2020
Gider tahakkukları	12.876	98.518
Toplam	12.876	98.518

11. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Personel izin karşılıkları	130.000	130.000
Toplam	130.000	130.000

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

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılıkları	103.277	131.097
Dava karşılıkları	369.363	369.363
Toplam	472.640	500.460

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Grup tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık % 10 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda % 16 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise % 0 olarak alınmıştır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Dönem başı	131.097	30.000
Ödemeler	-	-
Faiz maliyeti	12.434	4.378
Hizmet maliyeti	5.347	100.500
Aktüeryal kazanç/zararlar	-45.601	-3.781
Dönem sonu	103.277	131.097

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	10,00%	10,00%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	-	-
İskonto Oranı	16,00%	16,00%
Kıdem tazminatı tavanı	7.639	7.117

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	855.753.000	857.328.000
Yatırım amaçlı arsalar	41.481.000	41.481.000
Toplam	897.234.000	898.809.000

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Dönem başı	898.809.000	324.434.830
İlaveler	-	593.181.000
Çıkışlar	-1.575.000	-30.281.000
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	-	11.474.170
Dönem sonu	897.234.000	898.809.000

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 138.560 TL güvenlik gideri, 17.773 TL bakım onarım, 324.201 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (31 Aralık 2020: Güvenlik gideri 1.104.470 TL, sigorta gideri 43.428 TL, bakım onarım gideri 216.436 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinden 150.000.000 USD'lik ipotek bulunmaktadır.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021		31.12.2020	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	3.360.000	Pazar Yaklaşımı	3.360.000
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	2.226.000	Pazar Yaklaşımı	2.226.000
Beşiktaş Şubesi	Pazar Yaklaşımı	5.980.000	Pazar Yaklaşımı	5.980.000
Boğazlıyan Şube Binası	Pazar Yaklaşımı	2.800.000	Pazar Yaklaşımı	2.800.000
Elbistan Şubesi	Pazar Yaklaşımı	3.048.000	Pazar Yaklaşımı	3.048.000
Gazipaşa Şubesi	Pazar Yaklaşımı	6.383.000	Pazar Yaklaşımı	6.383.000
Göztepe Şubesi	Gelir Yaklaşımı	12.900.000	Gelir Yaklaşımı	12.900.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı	32.243.000	Pazar Yaklaşımı	32.243.000
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	4.579.000	Pazar Yaklaşımı	4.579.000
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Gelir Yaklaşımı	3.323.000	Gelir Yaklaşımı	3.323.000
Mersin OSB	Maliyet Yaklaşımı	13.836.000	Maliyet Yaklaşımı	13.836.000
Mecidiyeköy Şubesi	Pazar Yaklaşımı	21.569.000	Pazar Yaklaşımı	21.569.000
Metrocity Binası	Gelir Yaklaşımı	59.680.000	Gelir Yaklaşımı	59.680.000
Ostim Şubesi	Pazar Yaklaşımı	3.140.000	Pazar Yaklaşımı	3.140.000
Büyükçekmece Dükkan	Pazar Yaklaşımı	1.140.000	Pazar Yaklaşımı	1.140.000
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	2.693.000	Pazar Yaklaşımı	2.693.000
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	5.860.000	Pazar Yaklaşımı	5.860.000
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	736.000	Pazar Yaklaşımı	736.000
Uzunköprü Şube Binası	Gelir Yaklaşımı	2.308.000	Gelir Yaklaşımı	2.308.000
Çekmeköy Dükkan	Gelir Yaklaşımı	720.000	Gelir Yaklaşımı	720.000
Karacabey Şubesi	Pazar Yaklaşımı	1.001.000	Pazar Yaklaşımı	1.001.000
Karaman	Maliyet Yaklaşımı	2.662.000	Maliyet Yaklaşımı	2.662.000
Ankara Kalecik	-	-	Maliyet Yaklaşımı	1.575.000
Söke Şubesi	Gelir Yaklaşımı	2.480.000	Gelir Yaklaşımı	2.480.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı	34.156.000	Pazar Yaklaşımı	34.156.000
Ordu Şubesi	Gelir Yaklaşımı	4.872.000	Gelir Yaklaşımı	4.872.000
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı	16.597.000	Pazar Yaklaşımı	16.597.000
Ankara Bölge Müdürlük Binası	Pazar Yaklaşımı	3.602.000	Pazar Yaklaşımı	3.602.000
Arsa/Kazakistan Almatı	Pazar Yaklaşımı	33.186.000	Pazar Yaklaşımı	33.186.000
Lara Şubesi	Gelir Yaklaşımı	2.280.000	Gelir Yaklaşımı	2.280.000
Sultanhamam Şubesi	Pazar Yaklaşımı	19.631.000	Pazar Yaklaşımı	19.631.000
Ankara Gölbaşı	Pazar Yaklaşımı	5.200.000	Pazar Yaklaşımı	5.200.000
Amasya Şubesi	Pazar Yaklaşımı	4.975.000	Pazar Yaklaşımı	4.975.000
Şeker Kule	Gelir Yaklaşımı	558.000.000	Gelir Yaklaşımı	558.000.000
Sarıyer Arsa	Gelir Yaklaşımı	3.095.000	Gelir Yaklaşımı	3.095.000
Kadıköy Şubesi	Pazar yaklaşımı	10.217.000	Pazar yaklaşımı	10.217.000
Kastamonu Şubesi	Gelir yaklaşımı	5.106.000	Gelir yaklaşımı	5.106.000
Ankara Dupleks Mesken	Pazar yaklaşımı	1.650.000	Pazar yaklaşımı	1.650.000
Toplam		897.234.000		898.809.000

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Gayrimenkul Adı	31.03.2021			
	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	3.360.000	-	3.360.000	-
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.226.000	-	2.226.000	-
Beşiktaş Şubesi	5.980.000	-	5.980.000	-
Boğazlıyan Şube Binası	2.800.000	-	2.800.000	-
Elbistan Şubesi	3.048.000	-	3.048.000	-
Gazipaşa Şubesi	6.383.000	-	6.383.000	-
Göztepe Şubesi	12.900.000	-	-	12.900.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	32.243.000	-	32.243.000	-
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	4.579.000	-	4.579.000	-
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	3.323.000	-	-	3.323.000
Mersin OSB	13.836.000	-	-	13.836.000
Mecidiyeköy Şubesi	21.569.000	-	21.569.000	-
Metrocity Binası	59.680.000	-	-	59.680.000
Ostim Şubesi	3.140.000	-	3.140.000	-
Büyükçekmece Dükkan	1.140.000	-	1.140.000	-
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	2.693.000	-	2.693.000	-
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	5.860.000	-	5.860.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	736.000	-	736.000	-
Uzunköprü Şube Binası	2.308.000	-	-	2.308.000
Çekmeköy Dükkan	720.000	-	-	720.000
Karacabey Şubesi	1.001.000	-	1.001.000	-
Karaman	2.662.000	-	-	2.662.000
Ankara Kalecik	0	-	-	-
Söke Şubesi	2.480.000	-	-	2.480.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	34.156.000	-	34.156.000	-
Ordu Şubesi	4.872.000	-	-	4.872.000
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	16.597.000	-	16.597.000	-
Ankara Bölge Müdürlük Binası	3.602.000	-	3.602.000	-
Arsa/Kazakistan Almatı	33.186.000	-	33.186.000	-
Lara Şubesi	2.280.000	-	-	2.280.000
Sultanhamam Şubesi	19.631.000	-	19.631.000	-
Ankara Gölbaşı	5.200.000	-	5.200.000	-
Amasya Şubesi	4.975.000	-	4.975.000	-
Şeker Kule	558.000.000	-	-	558.000.000
Sarıyer Arsa	3.095.000	-	-	3.095.000
Kadıköy Şubesi	10.217.000	10.217.000	-	-
Kastamonu Şubesi	5.106.000	-	5.106.000	-
Ankara Dupleks Mesken	1.650.000	1.650.000	-	-
Toplam	897.234.000	11.867.000	219.211.000	666.156.000

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Gayrimenkul Adı	31.12.2020			
	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	3.360.000	-	3.360.000	-
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.226.000	-	2.226.000	-
Beşiktaş Şubesi	5.980.000	-	5.980.000	-
Boğazlıyan Şube Binası	2.800.000	-	2.800.000	-
Elbistan Şubesi	3.048.000	-	3.048.000	-
Gazipaşa Şubesi	6.383.000	-	6.383.000	-
Göztepe Şubesi	12.900.000	-	-	12.900.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	32.243.000	-	32.243.000	-
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	4.579.000	-	4.579.000	-
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	3.323.000	-	-	3.323.000
Mersin OSB	13.836.000	-	-	13.836.000
Mecidiyeköy Şubesi	21.569.000	-	21.569.000	-
Metrocity Binası	59.680.000	-	-	59.680.000
Ostim Şubesi	3.140.000	-	3.140.000	-
Büyükçekmece Dükkan	1.140.000	-	1.140.000	-
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	2.693.000	-	2.693.000	-
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	5.860.000	-	5.860.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	736.000	-	736.000	-
Uzunköprü Şube Binası	2.308.000	-	-	2.308.000
Çekmeköy Dükkan	720.000	-	-	720.000
Karacabey Şubesi	1.001.000	-	1.001.000	-
Karaman	2.662.000	-	-	2.662.000
Ankara Kalecik	1.575.000	-	-	1.575.000
Söke Şubesi	2.480.000	-	-	2.480.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	34.156.000	-	34.156.000	-
Ordu Şubesi	4.872.000	-	-	4.872.000
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	16.597.000	-	16.597.000	-
Ankara Bölge Müdürlük Binası	3.602.000	-	3.602.000	-
Arsa/Kazakistan Almatı	33.186.000	-	33.186.000	-
Lara Şubesi	2.280.000	-	-	2.280.000
Sultanhamam Şubesi	19.631.000	-	19.631.000	-
Ankara Gölbaşı	5.200.000	-	5.200.000	-
Amasya Şubesi	4.975.000	-	4.975.000	-
Şeker Kule	558.000.000	-	-	558.000.000
Sarıyer Arsa	3.095.000	-	-	3.095.000
Kadıköy Şubesi	10.217.000	10.217.000	-	-
Kastamonu Şubesi	5.106.000	-	5.106.000	-
Ankara Dupleks Mesken	1.650.000	1.650.000	-	-
Toplam	898.809.000	11.867.000	219.211.000	667.731.000

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 direk ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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 değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

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

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

31.03.2021			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Göztepe Şubesi	Gelir yaklaşımı	43.000	4
Lara Şubesi	Gelir yaklaşımı	11.400	6
Ordu Şubesi	Gelir yaklaşımı	20.300	5
Söke Şubesi	Gelir yaklaşımı	12.400	6
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Gelir yaklaşımı	18.000	6,5
Uzunköprü Şube Binası	Gelir yaklaşımı	12.500	6,5
Çekmeköy Dükkan	Gelir yaklaşımı	3.900	6,5
Metrocity Binası	Gelir yaklaşımı	298.000	6
Şeker Kule	Gelir yaklaşımı	2.902.000	6

31.12.2020			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Göztepe Şubesi	Gelir yaklaşımı	43.000	4
Lara Şubesi	Gelir yaklaşımı	11.400	6
Ordu Şubesi	Gelir yaklaşımı	20.300	5
Söke Şubesi	Gelir yaklaşımı	12.400	6
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Gelir yaklaşımı	18.000	6,5
Uzunköprü Şube Binası	Gelir yaklaşımı	12.500	6,5
Çekmeköy Dükkan	Gelir yaklaşımı	3.900	6,5
Metrocity Binası	Gelir yaklaşımı	298.000	6

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31.03.2021			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Kapitalizasyon Oranı
Ankara Kalecik	Maliyet yaklaşımı	746	% 35
Karaman Bina	Maliyet yaklaşımı	820	% 35
Mersin OSB	Maliyet yaklaşımı	1.000	% 25

31.12.2020			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Ankara Kalecik	Maliyet yaklaşımı	746	% 35
Karaman Bina	Maliyet yaklaşımı	820	% 35
Mersin OSB	Maliyet yaklaşımı	1.000	% 25

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

	31.03.2021	31.12.2020
Dönem başı	667.731.000	155.258.830
Değerleme farkları	-	177.170
İlaveler	-	563.375.000
Çıkışlar	-1.575.000	-20.925.000
2. seviye transferleri	-	-38.055.000
3. seviye transferleri	-	7.900.000
Dönem sonu	666.156.000	667.731.000

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 3. Seviye transferleri, gayrimenkul değerlendirme firmasının değer takdirinde bulunurken seçmiş olduğu değerlendirme yöntemine göre gerçekleşmiştir.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2020 tarihli gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş'nin hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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

Emsal metrekare değeri	31.03.2021	31.12.2020
Şubeler	1.377 - 83.355	1.377 - 83.355
Genel Müdürlük Binası	2.539 - 3.853	2.539 - 3.853
Dükkan	3.843 - 10.519	3.843 - 10.519
Bina (*)	77 - 290	77 - 290
Arsa	281 - 553	281 - 553

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılan Şeker Kule üzerinde kredi karşılığında verilmiş 150.000.000 USD ipotek bulunmaktadır.

Grup, kiraya veren sıfatıyla ağırlıklı olarak Şekerbank faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir.

Kira bedelleri	31.03.2021	31.12.2020
1 Yıldan Kısa Kira Alacak Anlaşmaları	10.047.000	10.047.000
1 - 5 Yıl Arası Kira Alacak Anlaşmaları	31.871.000	31.871.000
5 Yıl Ve Üzeri Kira Alacak Anlaşmaları	14.605.000	14.605.000
Dönem sonu	56.567.286	56.567.196

1-5 yıl arası ile 5 yıl ve üzeri kira alacak anlaşmalarındaki değerlerde kira artış oranları dikkate alınmamıştır. Bu kira değerleri hesaplanırken ilgili yılın kira değerleri diğer yıllara direkt olarak taşınmıştır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.03.2021
Binalar	22.400.000	-	-	22.400.000
Taşıtlar	423.890	-	-35.499	388.391
Demirbaşlar	260.539	56.354	-	316.893
Özel Maliyetler	2.500.000	-	-	2.500.000
Toplam	25.584.429	56.354	-35.499	25.605.284

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.03.2021
Binalar	-	-112.000	-	-112.000
Taşıtlar	-201.896	-19.420	2.958	-218.358
Demirbaşlar	-71.250	-17.956	-	-89.206
Özel Maliyetler	-2.500.000	-	-	-2.500.000
Toplam	-2.773.146	-149.376	2.958	-2.919.564

NET DEĞER	22.811.283	-93.022	-32.541	22.685.720
------------------	-------------------	----------------	----------------	-------------------

Duran Varlık	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Binalar	-	22.400.000	-	22.400.000
Taşıtlar	388.391	35.499	-	423.890
Demirbaşlar	114.309	146.230	-	260.539
Özel Maliyetler	2.500.000	-	-	2.500.000
Toplam	3.002.700	22.581.729	-	25.584.429

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Binalar	-	-	-	-
Taşıtlar	-87.445	-114.451	-	-201.896
Demirbaşlar	-23.043	-48.207	-	-71.250
Özel Maliyetler	-541.667	-1.958.333	-	-2.500.000
Toplam	-652.155	-2.120.991	-	-2.773.146

NET DEĞER	2.350.545	20.460.738	-	22.811.283
------------------	------------------	-------------------	----------	-------------------

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Duran varlıklar üzerinden herhangi bir ipotek, rehin bulunmamaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

14. KULLANIM HAKLARI

Grup'un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kiralama yol ile elde edilen kullanım hakkı varlıklarının net defter değeri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Ofis kullanım hakkı	-	231.678
Araç kullanım hakkı	-	-178.555
Toplam	-	53.123

Kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Kısa vadeli borçlanmalar	-	58.800
Uzun vadeli borçlanmalar	-	-
Toplam	-	58.800

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.03.2021
Diğer haklar	203.449	-	-	203.449
Toplam	203.449	-	-	203.449

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.03.2021
Diğer haklar	-142.624	-38.846	-	-181.470
Toplam	-142.624	-38.846	-	-181.470

NET DEĞER	60.825	-38.846	-	21.979
------------------	---------------	----------------	----------	---------------

Duran Varlık	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Diğer haklar	123.449	80.000	-	203.449
Toplam	123.449	80.000	-	203.449

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Diğer haklar	-26.122	-116.502	-	-142.624
Toplam	-26.122	-116.502	-	-142.624

NET DEĞER	97.327	-36.502	-	60.825
------------------	---------------	----------------	----------	---------------

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

16. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**Dava Karşılıkları;**

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış olan 10.000 TL bedelli bir adet dava bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 10.000 TL). Grup yönetimi bu davaya ilişkin herhangi bir nakit çıkışı öngörmemektedir. Bu nedenle ilişikteki finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

Alınan ve verilen teminatlar;

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Grup'un alınan ve verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

Koşullu Yükümlülükler	31.03.2021	31.12.2020
Verilen teminat mektupları	581.000 TL	581.000 TL
Verilen ipotekler	150.000.000 \$	150.000.000 \$
Toplam TL Karşılığı	1.249.451.000	1.170.206.000
	31.03.2021	31.12.2020
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	1.249.451.000	1.170.206.000
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	1.249.451.000	1.170.206.000
	31.03.2021	31.12.2020
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

17. SERMAYE

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31.03.2021		31.12.2020	
	Oran %	Tutar TL	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş.	100	610.166.462	100	610.166.462
Toplam	100	610.166.462	100	610.166.462

25 Nisan 2017 tarihinde Ticaret Sicil Gazete'sinde tescil edilen Grup, 10 Mayıs 2017 ve 8 Ağustos 2017 tarihli Yönetim Kurulu kararları ile Şekerbank T.A.Ş.'nin aktifinde kayıtlı olan muhtelif gayrimenkuller ve bu gayrimenkullere bütünlük arz eden tüm teferruatların, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20 inci maddeleri, TTK'nın 159-179 ıncı maddeleri, Bankaların Birleşme, Devir, Bölünme ve Hisse değişimi hakkında yönetmelik hükümleri ile Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde, 30 Haziran 2017 kayıtlı değerleri üzerinden, "kolaylaştırılmış usulde iştirak modeli" ile kısmi bölünme yoluyla kurulmuştur.

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

	31.03.2021	31.12.2020
Aktüeryal kazanç/zararlar	49.633	4.032
Toplam	49.633	4.032

19. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

	31.03.2021	31.12.2020
Dönem başı yasal yedekler	3.691	3.691
Önceki dönem karından ayrılan yedek	-	-
İşletme birleşmesinden dolayı ilaveler	328.605	-
Toplam	332.296	3.691

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

20. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021 31.03.2021	01.01.2021 31.03.2021
Gayrimenkul kira gelirleri	9.154.590	2.840.478
Gayrimenkul satış gelirleri	4.596.585	-
Gayrimenkul satışlarının maliyeti	-4.670.000	-
Gayrimenkul gelirleri toplamı	9.081.175	2.840.478
Faiz gelirleri	3.439.675	993.031
Toplam	12.520.850	3.833.509

Kira gelirlerinin 8.661.031 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (31.03.2020: 2.209.293 TL)

21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021 31.03.2021	01.01.2020 31.03.2020
Personel giderleri	-1.513.683	-832.186
Danışmanlık giderleri	-589.109	-323.415
Kira giderleri	-	-
Amortisman giderleri	-241.345	-416.901
İlan, reklam giderleri	-227.450	-86.124
Vergi, harç benzeri giderler	-650.379	-20.037
Gayrimenkul aidat giderleri	-96.238	-123.095
Gayrimenkul bakım onarım giderleri	-122.186	-72.686
Gayrimenkul güvenlik giderleri	-138.560	-328.094
Gayrimenkul sigorta giderleri	-324.201	-43.428
Gayrimenkul ekspertizlik giderleri	-36.500	-78.500
Gayrimenkullere ait diğer giderler	-150.594	-275.736
Gayrimenkullere ait vergi ve benzeri giderler	-744.050	-
Muhtelif giderler	-993.145	-1.006.490
Toplam	-5.827.440	-3.606.692

Genel yönetim giderlerinin 113.654 TL ilişkili taraflardan elde edilmiştir (31.03.2020: 26.692 TL)

22. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / DİĞER FAALİYET GİDERLERİ

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Kur farkları	15.723.903	17.587.494
Muhtelif gelirler	733.998	19.985
Toplam	16.457.901	17.607.479

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Kur farkları	-1.136.329	-
Muhtelif giderler	-110.709	-4.060
Toplam	-1.247.038	-4.060

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR/GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Maddi duran varlık satış zararları	-32.541	-
Toplam	-32.541	-

24. FİNANSAL GİDERLER

Finansal giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Faiz giderleri	-7.512.894	-117.473
Kur farkı giderleri	-51.625.700	-
Toplam	-59.138.594	-117.473

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ / KAYIP

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Dönem karı/zararı	-37.214.025	17.712.763
Hisse sayısı	610.166.462	610.166.462
Hisse başına kar/zarar	-0,0610	0,0290

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.

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan borç ve alacaklar aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı	31.03.2021	31.12.2020
Şekerbank (mevduat)	66.602.673	73.128.225
Şeker Kentsel Dönüşüm A.Ş.	-	12.953.415
Desmer Güvenlik A.Ş.	356.400	1.747.665
Derebaşı Enerji A.Ş.	-	62.928
Şeker Sigorta A.Ş.	116.400	-
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	6.780
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	116.400	-
Toplam Alacak	67.191.873	87.899.013

İlişkili Taraf Adı	31.03.2021	31.12.2020
Desmer Güvenlik A.Ş.	59.839	1.710.246
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	29.500
Sekar A.Ş.	42.420	19.846
Şeker Sigorta A.Ş.	8.134	210
Toplam Borç	110.393	1.759.802
Net Alacak / Borç	67.081.480	86.139.211

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı	Faiz geliri	Kira Geliri	Kira Gideri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	797.305	6.584.283	-	-	7.381.588
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	290.105	-	-	290.105
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	674.935	-	-	674.935
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	432.000	-	-	432.000
Şeker Finansal Faktoring A.Ş.	-	108.000	-	-	108.000
Sekar Filo Kiralama	-	76.708	-113.654	-	-36.946
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	495.000	-	-138.560	356.440
Toplam	797.305	8.661.031	-113.654	-138.560	9.206.122

İlişkili Taraf Adı	Faiz geliri	Kira Geliri	Kira Gideri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	992.100	2.050.731	-	-	3.042.831
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	66.000	-	-	66.000
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	24.000	-	-	24.000
Sekar Filo Kiralama	-	68.562	-26.692	-	41.870
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	-	-	-328.094	-328.094
Toplam	992.100	2.209.293	-26.692	-328.094	2.846.607

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Üst yönetime sağlanan menfaatler	340.382	74.280
Toplam	340.382	74.280

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a. Sermaye risk yönetimi

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

b. Finansal risk faktörleri

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kredi riski:

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya tadır. Grup'un bankalardaki mevduatı ağırlıklı olarak Şekerbank T.A.Ş.'de tutulan mevduatlardan oluşmaktadır.

31.03.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	589.200	148.699	–	148.899	71.597.312	89.830.387
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	589.200	148.699	–	148.899	71.597.312	89.830.387
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	–	–	–	–	–	–
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	–	–	–	–	–	–
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	–	–	–	–	–	–
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar			–	–	–	

31.12.2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.817.373	221.878	–	204.951	73.402.322	109.170.485
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.817.373	221.878	–	204.951	73.402.322	109.170.485
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	–	–	–	–	–	–
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	–	–	–	–	–	–
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	–	–	–	–	–	–
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar			–	–	–	

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Likidite riski ;

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

31.03.2021						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.087.137.292	433.668.892	14.079.207	78.463.157	334.882.178	6.244.350
Finansal Borçlar	1.087.137.292	433.668.892	14.079.207	78.463.157	334.882.178	6.244.350
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	9.506.516	5.057.149	5.057.149	-	-	-
Ticari Borçlar	607.782	607.782	607.782	-	-	-
Diğer Borçlar	4.449.367	4.449.367	4.449.367	-	-	-

31.12.2020						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	415.742.621	459.051.355	61.162.258	39.204.097	313.632.778	45.052.222
Finansal Borçlar	415.742.621	459.051.355	61.162.258	39.204.097	313.632.778	45.052.222
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	4.041.839	4.041.839	4.041.839	-	-	-
Ticari Borçlar	1.998.379	1.998.379	1.998.379	-	-	-
Diğer Borçlar	2.043.460	2.043.460	2.043.460	-	-	-

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kur riski

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

	31.03.2021		31.12.2020	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Usd	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Usd
1. Ticari alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar	133.223.120	16.001.240	163.656.861	22.295.056
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar	133.223.120	16.001.240	163.656.861	22.295.056
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Toplam varlıklar	133.223.120	16.001.240	163.656.861	22.295.056
10. Ticari borçlar	-	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	91.233.438	10.957.919	100.366.355	13.672.959
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlükler	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlükler	91.233.438	10.957.919	100.366.355	13.672.959
14. Ticari borçlar	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	341.126.528	40.972.222	358.685.000	48.863.838
16 a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16 b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	341.126.528	40.972.222	358.685.000	48.863.838
18. Toplam yükümlülükler	432.359.966	51.930.141	459.051.355	62.536.797
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-	-	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-299.136.846	-35.928.901	-295.394.494	-40.241.740

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kur riskine duyarlılık

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

31.03.2021	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-29.913.685	29.913.685
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-29.913.685	29.913.685
TOPLAM	-29.913.685	29.913.685

31.12.2020	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-29.539.449	29.539.449
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-29.539.449	29.539.449
TOPLAM	-29.539.449	29.539.449

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Kayıtlı Değeri		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	71.608.514	73.411.980	71.608.514	73.411.980
Finansal yatırımlar	89.830.387	109.170.485	89.830.387	109.170.485
Ticari alacaklar	737.899	2.039.251	737.899	2.039.251
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	432.359.966	415.801.421	432.359.966	415.801.421
Ticari borçlar	607.782	1.998.379	607.782	1.998.379

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

31.03.2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	89.830.387	–	–	89.830.387
31.12.2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	109.170.485	–	–	109.170.485

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

28. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	31.03.2021	31.12.2020
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	161.438.901	182.582.465
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	897.234.000	898.809.000
C İştirakler	Md.24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		28.464.391	26.511.169
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.087.137.292	1.107.902.634
E Finansal Borçlar	Md.31	432.359.966	415.801.421
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	Md.31	648.189.679	685.700.926
Diğer Kaynaklar		6.587.647	6.400.287
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.087.137.292	1.107.902.634

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.03.2021	31.12.2020
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)	71.597.312	73.402.322
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	33.186.000	33.186.000
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	581.000	581.000
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (1)	73.129.000	73.129.000

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.03.2021	31.12.2020	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	%83	%81	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%15	%16	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%3	%3	≤ %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	%67	%61	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%7	%7	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	%7	%7	≤ %10