

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2024  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2) Görüşün Dayanağı

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

### 3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</b></p> <p>Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>31 Aralık 2024 tarihi itibari ile finansal tablolarda 6.942.602.939 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir.</p> <p>Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık %89'luk kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>(Muhasebe politikası için 'Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti' ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 10'a bakınız.)</p>	<p>Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Şirket'in atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporları kilit kontrollerinin tasarımını ve uygulamasını değerlendirilmiştir.</li><li>- Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</li><li>- Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Şirket'in değerlendirme uzmanları tarafından kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.</li><li>- Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanları tarafından takdir edilen değerlerin Dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir.</li><li>- Grubun atamış olduğu değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (artış oranı, reel iskonto oranı, piyasa kiraları ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu tetkikin değerlendirilmesi için tarafımızca başka bir bağımsız dış uzman (gayrimenkul değerlendirme uzmanı) örneklem bazında çalışmalara dahil edilmiştir.</li></ul>

**3) Kilit Denetim Konuları (Devamı)**

	<b>Denetimde bu konu nasıl ele alındı (Devamı)</b>
	<p>- Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısıyla ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>-Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp kontrol edilmiştir.</p>

**4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

**5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

## 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

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

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

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

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

## B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

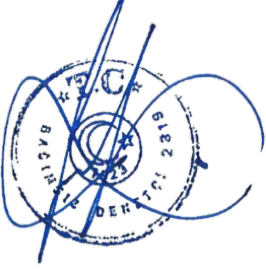
6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 4 Mart 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Koray Öztürk'tür.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Koray Öztürk, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 4 Mart 2025

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b> .....	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR</b> .....	<b>6-71</b>
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	
NOT 5 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	
NOT 6 TİCARİ BORÇLAR.....	
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	
NOT 8 STOKLAR VE PROJE HALİNDEKİ STOKLAR.....	
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	
NOT 12 KİRALAMA İŞLEMLERİ.....	
NOT 13 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	
NOT 14 MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	
NOT 15 KARŞILIKLAR.....	
NOT 16 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	
NOT 17 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	
NOT 18 SERMAYE.....	
NOT 19 GERİ ALINAN PAYLAR.....	
NOT 20 PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER.....	
NOT 21 KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER).....	
NOT 22 KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER.....	
NOT 23 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	
NOT 24 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	
NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	
NOT 26 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	
NOT 27 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	
NOT 28 PARASAL KAYIP/KAZANÇ.....	
NOT 29 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	
NOT 30 PAY BAŞINA KAZANÇ / KAYIP.....	
NOT 31 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	
NOT 32 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	
NOT 33 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	
EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
	Referansları	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>361.957.640</b>	<b>1.017.708.262</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	287.904.841	286.156.138
Finansal Yatırımlar	4	-	438.580.696
Diğer Alacaklar	7	358.186	646.296
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	31	-	129.139
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		358.186	517.157
Proje Halindeki Stoklar	8	55.292.749	277.727.061
Peşin Ödenmiş Giderler	13	17.193.130	4.940.253
Diğer Dönen Varlıklar	16	1.208.734	9.657.818
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>6.580.645.299</b>	<b>6.796.053.256</b>
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	4	130.812.660	130.812.660
Diğer Alacaklar	7	23.988	2.780
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	6.166.710.232	6.495.631.098
Maddi Duran Varlıklar	10	278.450.651	169.403.710
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	222.103	203.008
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	4.425.665	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>6.942.602.939</b>	<b>7.813.761.518</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır



# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
	Referansları		
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>402.465.553</b>	<b>792.910.599</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	310.980.258	647.169.046
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	5	10.686.911	-
Ticari Borçlar	6	1.014.306	14.258.377
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	31	467.025	1.200.930
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		547.281	13.057.447
Diğer Borçlar	7	4.725.205	9.643.051
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		4.725.205	9.643.051
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	14	74.148.234	121.255.532
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	910.639	584.593
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		910.639	584.593
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>649.531.725</b>	<b>526.316.110</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	207.817.470	524.838.314
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	12	4.612.764	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	537.291	1.477.796
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		537.291	443.320
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		-	1.034.476
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	29	436.564.200	-
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.051.997.278</b>	<b>1.319.226.709</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>5.890.605.661</b>	<b>6.494.534.809</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye	18	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	18	3.899.864.438	3.899.864.438
Geri Alınmış Paylar (-)	19	(28.284.045)	(28.284.045)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	20	65.625.988	65.625.988
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	21	69.524.947	73.990.058
- <i>Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)</i>		69.897.516	74.473.167
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(372.569)	(483.109)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22	1.757.270	1.757.270
Geçmiş Yıllar Karları		1.418.114.338	849.115.666
Net Dönem Karı/Zararı		(349.552.558)	818.910.151
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>6.942.602.939</b>	<b>7.813.761.518</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK-31 ARALIK 2024 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2023
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	23	464.432.218	197.278.436
Satışların Maliyeti (-)	23	(404.357.279)	(12.384.344)
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR</b>		<b>60.074.939</b>	<b>184.894.092</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>			
Genel Yönetim Giderleri (-)	24	(69.126.095)	(58.713.584)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	6.668.273	4.631.550
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(3.133.193)	(2.312.859)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>(5.516.076)</b>	<b>128.499.199</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	82.309.648	844.156.441
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26	(267.193.948)	(56.480.398)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>(190.400.376)</b>	<b>916.175.242</b>
Finansman Gelirleri (+)	27	109.852.088	352.067.771
Finansman Giderleri (-)	27	(251.328.520)	(666.733.715)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	28	170.890.591	217.400.853
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>(160.986.217)</b>	<b>818.910.151</b>
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	29	(188.566.341)	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>(349.552.558)</b>	<b>818.910.151</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>(349.552.558)</b>	<b>818.910.151</b>
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>30</b>	<b>(0,43)</b>	<b>1,01</b>
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		(0,43)	1,01
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>			
	Dipnot Referansları	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		(349.552.558)	818.910.151
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(6.378.731)</b>	<b>27.103.564</b>
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	10	(6.536.645)	27.092.038
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	14	157.914	11.526
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler</b>		<b>1.913.620</b>	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi	10	1.960.994	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	14	(47.374)	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR/GİDER</b>		<b>(4.465.111)</b>	<b>27.103.564</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER</b>		<b>(4.465.111)</b>	<b>27.103.564</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK-31 ARALIK 2024 TARİHLİ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler						Birikmiş Karlar			Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Olumlu Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı	
<b>1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)</b>	<b>813.555.283</b>	<b>3.899.864.438</b>	<b>(43.747.355)</b>	<b>34.476.738</b>	<b>47.381.129</b>	<b>(494.636)</b>	<b>1.757.270</b>	<b>(1.000.412.009)</b>	<b>1.849.527.673</b>	<b>5.601.908.531</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.849.527.675	(1.849.527.675)	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	-	-	15.463.310	31.149.250	-	-	-	-	-	<b>46.612.560</b>
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	27.092.038	11.527	-	-	818.910.151	<b>846.013.716</b>
<b>31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)</b>	<b>813.555.283</b>	<b>3.899.864.438</b>	<b>(28.284.045)</b>	<b>65.625.988</b>	<b>74.473.167</b>	<b>(483.109)</b>	<b>1.757.270</b>	<b>849.115.666</b>	<b>818.910.151</b>	<b>6.494.534.809</b>
<b>1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)</b>	<b>813.555.283</b>	<b>3.899.864.438</b>	<b>(28.284.045)</b>	<b>65.625.988</b>	<b>74.473.167</b>	<b>(483.109)</b>	<b>1.757.270</b>	<b>849.115.666</b>	<b>818.910.151</b>	<b>6.494.534.809</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	818.910.151	(818.910.151)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	(4.575.651)	110.540	-	-	(349.552.558)	<b>(354.017.669)</b>
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.4.14)	-	-	-	-	-	-	-	(249.911.479)	-	<b>(249.911.479)</b>
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)</b>	<b>813.555.283</b>	<b>3.899.864.438</b>	<b>(28.284.045)</b>	<b>65.625.988</b>	<b>69.897.516</b>	<b>(372.569)</b>	<b>1.757.270</b>	<b>1.418.114.338</b>	<b>(349.552.558)</b>	<b>5.890.605.661</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK- 31 ARALIK 2024 TARİHLİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2023
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>242.929.947</b>	<b>124.681.879</b>
<b>Dönem Karı/Zararı</b>		<b>(349.552.558)</b>	<b>818.910.151</b>
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>438.106.741</b>	<b>(638.669.305)</b>
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11-12	6.968.642	4.624.469
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	11.077.680	-
- Vergi Gideri/(Geliri) ile İlgili Düzeltmeler	29	188.566.341	-
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	15-25	2.052.936	299.167
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	27	53.964.646	131.656.074
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	27	87.511.786	204.191.836
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Karı ile İlgili Düzeltmeler		31.950	-
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	10	(2.478.348)	-
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	9	184.884.300	(786.863.300)
- Parasal kazanç/(kayıp)		(94.473.192)	(192.577.551)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
- Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	222.434.312	(199.808.880)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler		(3.536.895)	22.234.729
- Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(47.107.298)	111.767.553
- Ticari Borçlardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler		(13.244.071)	13.714.054
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler		(4.170.284)	(3.466.423)
		<b>242.929.947</b>	<b>124.681.879</b>
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(501.884)	(360.348)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN Nakit Akışları</b>			
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		372.536.577	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	25	2.478.348	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	(7.287.391)	(620.625)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-	(12.681.550)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Çıkışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	33.374.410	-
		<b>401.101.944</b>	<b>(13.302.175)</b>
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	85.828.121	416.642.504
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(532.446.918)	(299.743.158)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		964.550	-
Ödenen Faiz	5	(106.922.308)	(205.805.147)
Geri Alınan Paylara İlişkin Nakit Giriş Çıkışları		-	46.612.562
		<b>(552.576.555)</b>	<b>(42.293.239)</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>		<b>91.455.336</b>	<b>69.086.465</b>
<b>D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ</b>		<b>(89.706.633)</b>	<b>(140.602.360)</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D)</b>		<b>1.748.703</b>	<b>(71.515.895)</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	<b>286.156.138</b>	<b>357.672.033</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>	3	<b>287.904.841</b>	<b>286.156.138</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

## 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket), Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile tek pay sahibi Şekerbank T.A.Ş. aktifinde yer alan gayrimenkullerin kurulacak bir şirkete bölünme yoluyla devredilmesine ilişkin 19 Ocak 2017 tarih ve 7208 sayılı BDDK izni uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmek amacıyla 19 Nisan 2017 tarihinde Şekerbank T.A.Ş. tarafından kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurul'unun 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı iznini takiben, 6 Ocak 2020 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüşmüş olup sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli anonim ortaklıktır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 3 Kasım 2020 tarih ve 2020/34 sayılı kararı ile Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin ("Promesa") %100 hissesini 150.970.100 TL karşılığında Metis Yatırım Holding A.Ş.'den satın alarak Promesa ile birleşmiştir. Birleşme işlemi 30 Aralık 2020 tarih 10235 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanarak tescil edilmiştir.

Şirket'in merkezi Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul'da bulunmaktadır.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	%	31 Aralık 2024	%	31 Aralık 2023
Şekerbank T.A.Ş	75	610.166.462	75	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	25	203.388.821	25	203.388.821
	<u>100</u>	<u>813.555.283</u>	<u>100</u>	<u>813.555.283</u>
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		3.899.864.438		3.899.864.438
Toplam sermaye		<u>4.713.419.721</u>		<u>4.713.419.721</u>

Şirket'in 610.166.462 TL olan ödenmiş sermayesi, nakit olarak 813.555.283 TL'ye artırılmış ve artırılan 1 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın halka arzı için düzenlenen izahname SPK tarafından 26 Mayıs 2022 tarihinde onaylanmış olup 1 TL nominal değerdeki payların 1,10 TL'den satışı gerçekleştirilmiştir. Şirket'in payları 7 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış, ilgili sermaye artırımını 10 Haziran 2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### Uygunluk Beyanı

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

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

#### Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 4 Mart 2025 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

#### Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

#### Netleştirme/Mahsup

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31 Aralık 2024	2.684,55	1,00000	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,44379	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	2,37897	%156

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

---

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

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

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

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

#### Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

#### Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

#### Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

#### Karşılaştırmalı rakamlar

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

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

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



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

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

#### Konsolidasyon Esasları

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

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

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

##### a) 2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>
TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları</i>
TSRS 1	<i>Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler</i>
TSRS 2	<i>İklimle İlgili Açıklamalar</i>

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

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

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

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

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

##### **TSRS 2 *İklimle İlgili Açıklamalar***

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

#### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2026 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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

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

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

#### **TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması**

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

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

#### **İşletmenin Sürekliliği**

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

### 2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

### 2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Şirket, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemde, genel yönetim giderleri hesabının içeriğini gözden geçirmiştir. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde genel yönetim giderleri hesabında sunulan 12.384.344 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin çeşitli giderleri satışların maliyeti hesabındaki gayrimenkul kiralama maliyeti olarak sınıflanmıştır.

### 2.4. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### Hasılat

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

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

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

#### *Gayrimenkul satışı*

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

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

#### *Arsa sahibi ile ilgili işlemler*

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kiralama İşlemleri

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

#### *Kiracı olarak*

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

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

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

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

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

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kiralamalar (Devamı)

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

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

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

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

#### *Kiraya veren olarak*

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

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kiralamalar (Devamı)

##### *Kiraya veren olarak (Devamı)*

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

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

Şirket, net kiralama yatırımına TFRS 9'da yer alan finansal tablo dışı bırakma ve değer düşüklüğü hükümlerini uygulamaktadır. Şirket, brüt kiralama yatırımının hesaplanmasında kullanılan tahmini taahhüt edilmemiş kalıntı değerleri düzenli olarak gözden geçirir. Şirket, faaliyet kiralamalarından elde ettiği kira ödemelerini doğrusal olarak diğer gelirin bir parçası olarak finansal tablolarına yansıtmaktadır.

#### Stoklar

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

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

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı 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 sınıflandırılır.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

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

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

#### Finansal varlıklar

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

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

Şirket finansal varlıklarını;

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

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

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

#### İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal varlıklar (Devamı)

b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal varlıklar (Devamı)

##### Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

#### Finansal yükümlülükler

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

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki 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 taşıması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal yükümlülükler (Devamı)

c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

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

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

#### Maddi Duran Varlıklar

##### Yeniden Değerleme Yöntemi

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

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

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

##### Yeniden Değerleme Yöntemi (Devamı)

##### Maliyet yöntemi

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

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

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

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

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

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

#### **Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
ABD Doları (Alış)	35,2803	29,4382

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

##### Kıdem tazminatı karşılıkları (Devamı)

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

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

##### Kullanılmamış izin karşılığı

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

#### **Bilanço 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.

#### **Borçlanma Maliyetleri**

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### İlişkili Taraflar

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

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

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

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

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

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

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

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

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

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

##### *Kurumlar Vergisi*

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

##### *Ertelenmiş vergiler*

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Şirket, gayrimenkul stoklarını Şekerbank T.A.Ş.'den kısmı 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 9'da belirtilmiştir. Gayrimenkul değerlendirme şirketi rapor tarihleri itibarıyla, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermekte ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

*Edim yükümlülüklerinin yerine getirilme zamanının belirlenmesindeki hükümler*

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

*Ertelenmiş vergi*

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabilirliği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilir vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Şirket'in gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır. Şirket, yaptığı değerlendirme sonucunda hesapladığı vergi varlıklarını geri kazanabileceğine ilişkin kanaat oluşturmuş ve kayıtlarına almıştır.

#### **Nakit akımının raporlanması**

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

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

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

#### **Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

**Karşılıklar**

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

---

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

### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

#### Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar (Devamı)

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

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

#### Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

#### Portföy Sınırlamalarına Uyum

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın; II-14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bankalar	287.904.841	286.156.138
	<u>287.904.841</u>	<u>286.156.138</u>

Banka mevduatlarının 180.659 TL'si (31 Aralık 2023: 181.350 TL) teminat olarak verilmiştir.

Bankalardaki bakiyenin 287.368.277 TL'si Şirket'in ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 243.220.802 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vadesiz mevduat	46.783.237	234.558.000
Vadeli mevduat	241.121.604	51.598.138
	<u>287.904.841</u>	<u>286.156.138</u>

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2024	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%45,53	81.973.942	2 Ocak - 5 Şubat 2025
USD vadeli mevduat	%2,0	159.147.662	31 Ocak 2025
		<u>241.121.604</u>	
31 Aralık 2023	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%31,75	9.022.266	2 Ocak - 10 Şubat 2024
USD vadeli mevduat	%3,5	42.575.872	15 Ocak 2024
		<u>51.598.138</u>	

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devlet Tahvili (Eurobond) (*)	-	438.580.696
	-	438.580.696
Devlet Tahvili (Eurobond)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Maliyet değeri	-	402.178.507
Pazar değeri	-	438.580.696
Değer artışı (azalışı)	-	36.402.189

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

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	130.812.660	130.812.660
	130.812.660	130.812.660

Faaliyet Alanı	Geçerli para birimi	İştirak oranı (%)		
		31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Hizmetleri	TL	100	100

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Finansal borçlanmaları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	310.980.258	647.169.046
Uzun vadeli borçlanmalar	207.817.470	524.838.314
Uzun vadeli finansal kiralamaların kısa vadeli kısımları	10.686.911	-
	<u>529.484.639</u>	<u>1.172.007.360</u>

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

31 Aralık 2024	Anapara	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Vadesi
TL krediler	1.844.765	%49,08	0-3 ay arası
TL krediler	7.130.037	%49,08	3-12 ay arası
TL finansal kiralamalar	7.827.942	%53,43	0-3 ay arası
TL finansal kiralamalar	2.858.969	%53,43	3-12 ay arası
USD krediler	163.200.262	%7,50	0-3 ay arası
USD krediler	146.869.327	%10,82	3-12 ay arası
USD krediler	199.753.335	%10,74	1 yıl ve üzeri
	<u>529.484.639</u>		

31 Aralık 2023	Anapara	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Vadesi
TL finansal kiralamalar	7.104.137	%43,63	0-3 ay
TL finansal kiralamalar	26.506.977	%43,63	3-12 ay
TL finansal kiralamalar	14.808.178	%43,63	1 yıl ve üzeri
USD krediler	170.010.046	%10,11	0-3 ay arası
USD krediler	170.010.046	%10,11	6-9 ay arası
USD krediler	238.014.064	%7,50	9-12 ay arası
USD krediler	545.553.912	%10,11	1 yıl ve üzeri
	<u>1.172.007.360</u>		

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Kullanılan dövizli kredilere ilişkin olarak, gayrimenkuller üzerinde 150.000.000 USD (Şeker Kule) ve 114.600.000 TL (Metrocity ofis katı) tutarında ipotek mevcuttur.

Finansal borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Anapara borçlar (USD)	490.396.169	1.088.064.294
Faiz tahakkukları (USD)	19.197.461	35.523.774
Anapara borçlar (TL)	8.974.803	-
Faiz tahakkukları (TL)	229.293	-
Finansal kiralama (TL)	10.686.913	48.419.292
	<u>529.484.639</u>	<u>1.172.007.360</u>

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2023
0-3 ay	164.338.425 TL	4.658.079 USD	205.533.820 TL	4.835.804 USD
3-12 ay	150.055.266 TL	4.253.231 USD	408.024.110 TL	9.600.000 USD
1-5 yıl	195.199.939 TL	5.532.898 USD	510.030.138 TL	12.000.000 USD
	<u>509.593.630 TL</u>	<u>14.444.208 USD</u>	<u>1.123.588.068 TL</u>	<u>26.435.804 USD</u>

Döviz ve TL kredilerin hareket tablosu aşağıda yer almaktadır:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	1.172.007.360	1.253.122.109
Kredi kullanımları	85.828.121	416.642.504
Kredi anapara ödemeleri	(532.446.918)	(299.743.158)
Kredi faiz ödemeleri	(106.922.308)	(205.805.147)
Kredi faiz gideri (Not: 27)	87.495.554	170.281.373
Kur farkı hareketleri	95.652.886	350.207.014
Enflasyon etkisi	(267.517.292)	(512.697.335)
Dönem sonu	<u>534.097.403</u>	<u>1.172.007.360</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 6. TİCARİ BORÇLAR

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	467.025	1.214.482
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	547.281	13.043.895
	<u>1.014.306</u>	<u>14.258.377</u>

#### 7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa Vadeli Alacaklar</b>		
Vergi dairesinden alacaklar	348.186	502.720
Verilen depozito ve teminatlar	10.000	14.438
İlişkili taraflardan alacaklar	-	129.138
	<u>358.186</u>	<u>646.296</u>

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Uzun Vadeli Alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	23.988	2.780
	<u>23.988</u>	<u>2.780</u>

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Diğer Borçlar</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.709.973	5.793.607
İlişkili olmayan taraflardan alınan depozito ve teminatlar	1.009.474	1.930.559
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	423.800	412.949
Personele borçlar	32.210	38.978
İlişkili taraflardan alınan depozito ve teminatlar	9.440	13.630
Diğer borçlar	540.308	1.453.328
	<u>4.725.205</u>	<u>9.643.051</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 8. PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

Proje halindeki stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Şile Projesi	65.762.073	277.118.705
Şeker Kule Dönüşüm Projesi	608.356	608.356
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(11.077.680)	-
	<u>55.292.749</u>	<u>277.727.061</u>

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

#### Şile Projesi

Şirket, Şile Projesi kapsamında S.S. Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatifi ile 6 Ekim 2021 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır. Sözleşme, İstanbul, Şile, Çayırbaşı Mahallesinde mülkiyeti Aydınkent Kooperatifi'ne ait toplamda 11.325,53 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 445, 678 ve 679 numaralı parsellerde yapılacak 29 adet villa (42 adet bağımsız bölüm) inşaa işi, proje alanının peyzajı ve ortak alanların arsa payı karşılığı, anahtar teslim inşası işlerini kapsamaktadır. Arsa alanında yapılan terk, tevhid ve ihdas işlemlerinin ardından 11.282,54 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 733 parsel numaralı yeni tapu, Şile Tapu Müdürlüğü tarafından 14 Ocak 2022 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında konut alanlarında ruhsat projesine göre çıkacak bağımsız bölüm metrekaresinin toplamının %50'si Aydınkent Kooperatifi'ne, kalan %50'si ise Şeker GYO'ya aittir.

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

Proje kapsamında, Şirket'in mülkiyetinde olan 14 adet villadan Aralık 2024 sonu itibari ile 10 adedi satılmış, geri kalan 4 adet villanın satış çalışmaları devam etmektedir. Satışı gerçekleştirilen villalar ile S.S. Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatifi üyelerine ait villaların teslimleri gerçekleştirilmiştir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	-	-
Dönem gideri	11.077.680	-
Kapanış bakiyesi	<u>11.077.680</u>	<u>-</u>



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	6.006.184.867	6.283.459.275
Yatırım amaçlı arsalar	160.525.365	212.171.823
	<u>6.166.710.232</u>	<u>6.495.631.098</u>

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	6.495.631.098	5.696.086.248
İlaveler	-	12.681.550
Transferler (Not: 10) (*)	(110.630.206)	-
Çıkışlar (Not: 9)	(33.406.360)	-
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç / (kayıp)	(184.884.300)	786.863.300
Kapanış bakiyesi	<u>6.166.710.232</u>	<u>6.495.631.098</u>

(\*) Şirket, 8 Ağustos 2024 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerisindeki Metrocity Binasında yer alan 176, 177 ve 178 numaralı bağımsız bölümlere genel merkezini taşımıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğini kaybeden gerçeğe uygun değeri 110.630.206 TL tutarındaki bağımsız bölümler maddi duran varlıklara transfer edilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 1.957.479 TL bakım onarım, 3.745.555 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (31 Aralık 2023: 839.314 TL bakım onarım, 2.712.281 TL sigorta gideri).

Şirket, kredi kullanımları amacı ile Şeker Kule için 150.000.000 ABD Doları tutarında, Metrocity ofis katı için ise 114.600.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

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

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

## 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Değerleme	Gerçeğe Uygun	Değerleme	Gerçeğe Uygun
	Yöntemi	Değeri	Yöntemi	Değeri
<b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b>				
Amasya Dükkan	Pazar Yaklaşımı	20.246.000	Pazar Yaklaşımı	19.837.643
Ankara Dükkan ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	37.795.000	Pazar Yaklaşımı	39.100.659
Beşiktaş Dükkan	Pazar Yaklaşımı	49.230.000	Pazar Yaklaşımı	49.309.682
Büyükçekmece Dükkanlar	Pazar Yaklaşımı	12.200.000	Pazar Yaklaşımı	10.380.834
Elbistan Dükkan	Pazar Yaklaşımı	1.485.000	Pazar Yaklaşımı	79.937
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	Pazar Yaklaşımı	54.910.000	Pazar Yaklaşımı	53.275.767
Göztepe Dükkan	Pazar Yaklaşımı	91.500.000	Pazar Yaklaşımı	94.387.622
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	323.170.000	Pazar Yaklaşımı	325.776.260
Karacabey Dükkan ve Mesken	Pazar Yaklaşımı	9.300.000	Pazar Yaklaşımı	9.420.715
Lara Dükkan	Pazar Yaklaşımı	29.020.000	Pazar Yaklaşımı	29.265.577
Mecidiyeköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı	123.940.000	Pazar Yaklaşımı	157.343.985
Metrocity Ofisler (*)	Pazar Yaklaşımı	339.369.794	Pazar Yaklaşımı	434.305.782
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	5.680.000	Pazar Yaklaşımı	5.493.612
Söke Dükkan	Pazar Yaklaşımı	18.800.000	Pazar Yaklaşımı	19.187.939
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	Pazar Yaklaşımı	159.100.000	Pazar Yaklaşımı	158.354.636
Şeker Kule Ofisler (**)	Pazar Yaklaşımı	4.145.954.073	Pazar Yaklaşımı	4.346.575.658
<b>Binalar</b>				
Afyon Binası	Pazar Yaklaşımı	22.500.000	Gelir Yaklaşımı	21.281.431
Akyazı Binası	Pazar Yaklaşımı	20.320.000	Maliyet Yaklaşımı	17.780.246
Boğazlıyan Binası	Pazar Yaklaşımı	17.255.000	Maliyet Yaklaşımı	16.747.937
İzmir Binası	Pazar Yaklaşımı	289.000.000	Pazar Yaklaşımı	257.629.480
Mersin Binası	Pazar Yaklaşımı	38.310.000	Pazar Yaklaşımı	39.314.339
Merzifon Binası	Pazar Yaklaşımı	20.223.000	Pazar Yaklaşımı	17.383.204
Ordu Binası	Pazar Yaklaşımı	34.755.000	Pazar Yaklaşımı	36.094.693
Ostim Binası	Pazar Yaklaşımı	24.000.000	Pazar Yaklaşımı	24.529.953
Sivas Binası	Pazar Yaklaşımı	57.200.000	Pazar Yaklaşımı	49.132.096
Turhal Binası	Pazar Yaklaşımı	24.312.000	Pazar Yaklaşımı	21.339.182
Uzunköprü Binası	Pazar Yaklaşımı	11.730.000	Pazar Yaklaşımı	13.715.983
<b>Sanayi Tesisi</b>				
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	24.880.000	Maliyet Yaklaşımı	16.414.423
<b>Arsalar</b>				
Ankara Gölbaşı	Pazar Yaklaşımı	-	Pazar Yaklaşımı	33.406.360
Kazakistan Almatı (***)	Satış Fiyatı	160.525.365	Pazar Yaklaşımı	178.765.463
		<u>6.166.710.232</u>		<u>6.495.631.098</u>

(\*) Söz konusu değer 31 Aralık 2024 itibarıyla Metrocity Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 179, 180, 181, 182 ve 183 nolu (31 Aralık 2023: 176, 177, 178, 179,180, 181, 182 ve 183) bağımsız bölümlerinin toplamından oluşmaktadır.

(\*\*) Şeker Kule binasında toplamda 94 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu değer Şeker Kule binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; Zemin, 2. Asma kat 1., 2., 3., 4., 5., 6., 9., 10.,12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23.,24. katlarda bulunan 72 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

(\*\*\*) Şirket Kazakistan Almatı arsası için, 2 Ocak 2025 tarihinde arsanın satışına istinaden sözleşme imzalamıştır. Ödeme planına göre 2024 yılı içerisinde 1.250.000 USD tutarındaki avansı nakit tahsil etmiş olup, 2025 yılı içerisinde kalan tüm tahsilatın gerçekleşeceği ve arsanın teslim edeceğine dair anlaşılmıştır. 31 Aralık 2024 itibarıyla ilgili taşınmazın değeri satış sözleşmesine konu olan satış fiyatı 4.550.000 USD üzerinden sunulmuştur.

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

## 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

#### 31 Aralık 2024

	Gerçeğe Uygun Değeri	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
<b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b>				
Amasya Dükkan	20.246.000	-	20.246.000	-
Ankara Dükkan ve Ofisler	37.795.000	-	37.795.000	-
Beşiktaş Dükkan	49.230.000	-	49.230.000	-
Büyükçekmece Dükkanlar	12.200.000	-	12.200.000	-
Elbistan Dükkan	1.485.000	-	1.485.000	-
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	54.910.000	-	54.910.000	-
Göztepe Dükkan	91.500.000	-	91.500.000	-
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	323.170.000	-	323.170.000	-
Karacabey Dükkan ve Mesken	9.300.000	-	9.300.000	-
Lara Dükkan	29.020.000	-	29.020.000	-
Mecidiyeköy Dükkan	123.940.000	-	123.940.000	-
Metrocity Ofisler	339.369.794	-	339.369.794	-
Muğla Bodrum Dükkan	5.680.000	-	5.680.000	-
Söke Dükkan	18.800.000	-	18.800.000	-
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	159.100.000	-	159.100.000	-
Şeker Kule Ofisler	4.145.954.073	-	4.145.954.073	-
<b>Binalar</b>				
Afyon Binası	22.500.000	-	22.500.000	-
Akyazı Binası	20.320.000	-	20.320.000	-
Boğazlıyan Binası	17.255.000	-	17.255.000	-
İzmir Binası	289.000.000	-	289.000.000	-
Mersin Binası	38.310.000	-	38.310.000	-
Merzifon Binası	20.223.000	-	20.223.000	-
Ordu Binası	34.755.000	-	34.755.000	-
Ostim Binası	24.000.000	-	24.000.000	-
Sivas Binası	57.200.000	-	57.200.000	-
Turhal Binası	24.312.000	-	24.312.000	-
Uzunköprü Binası	11.730.000	-	11.730.000	-
<b>Sanayi Tesisi</b>				
Karaman Fabrika	24.880.000	-	-	24.880.000
<b>Arsalar</b>				
Kazakistan Almati Arsası	160.525.365	-	-	160.525.365
	<b>6.166.710.232</b>	<b>-</b>	<b>5.981.304.867</b>	<b>185.405.365</b>

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

## 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2023

	Gerçeğe Uygun Değeri	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
<b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b>				
Amasya Dükkan	19.837.643	-	19.837.643	-
Ankara Dükkan ve Ofisler	39.100.659	-	39.100.659	-
Beşiktaş Dükkan	49.309.682	-	49.309.682	-
Büyükçekmece Dükkanlar	10.380.834	-	10.380.834	-
Elbistan Dükkan	79.937	-	79.937	-
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	53.275.767	-	53.275.767	-
Göztepe Dükkan	94.387.622	-	94.387.622	-
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	325.776.260	-	325.776.260	-
Karacabey Dükkan ve Mesken	9.420.715	-	9.420.715	-
Lara Dükkan	29.265.577	-	29.265.577	-
Mecidiyeköy Dükkan	157.343.985	-	157.343.985	-
Metrocity Ofisler	434.305.782	-	434.305.782	-
Muğla Bodrum Dükkan	5.493.612	-	5.493.612	-
Söke Dükkan	19.187.939	-	19.187.939	-
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	158.354.636	-	158.354.636	-
Şeker Kule Ofisler	4.346.575.658	-	4.346.575.658	-
<b>Binalar</b>				
Afyon Binası	21.281.431	-	-	21.281.431
Akyazı Binası	17.780.246	-	-	17.780.246
Boğazlıyan Binası	16.747.937	-	-	16.747.937
İzmir Binası	257.629.480	-	257.629.480	-
Mersin Binası	39.314.339	-	39.314.339	-
Merzifon Binası	17.383.204	-	17.383.204	-
Ordu Binası	36.094.693	-	36.094.693	-
Ostim Binası	24.529.953	-	24.529.953	-
Sivas Binası	49.132.096	-	49.132.096	-
Turhal Binası	21.339.182	-	21.339.182	-
Uzunköprü Binası	13.715.983	-	13.715.983	-
<b>Sanayi Tesisi</b>				
Karaman Fabrika	16.414.423	-	-	16.414.423
<b>Arsalar</b>				
Ankara Gölbaşı	33.406.360	-	33.406.360	-
Kazakistan Almatı Arsası	178.765.463	-	178.765.463	-
	<u>6.495.631.098</u>	<u>-</u>	<u>6.423.407.061</u>	<u>72.224.037</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

**Birinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

**İkinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

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

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerlendirme yöntemini seçerken elde ettiği somut kanıtlarla vardığı 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 Aralık 2023		
	<u>Değerleme Yöntemi</u>	<u>Tahmini Kira Değeri</u>	<u>Kapitalizasyon Oranı</u>
Afyon Binası	Gelir yaklaşımı	65.400	4,5

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

	31 Aralık 2024		
	Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	7.750	%60

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	72.224.037	70.691.128
Değerleme farkları	8.465.577	1.532.909
2. seviyeye transferleri	(55.809.614)	-
3. seviyeye transferleri	160.525.365	-
Kapanış bakiyesi	185.405.365	72.224.037

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (31 Aralık 2023: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.) tarafından belirlenmiştir. Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş., hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

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

Emsal metrekare değeri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ofisler	28.000 - 193.000	29.644 - 227.144
Dükkan – Mağazalar	36.000 - 670.000	34.287 - 672.620
Binalar	40.000 - 176.000	14.171 - 180.922
Meskenler	15.400	12.802
Sanayi Tesisi (*)	2.000	1.520
Arsalar	2.716	1.808 - 2.977

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	171.879.559	2.640.426	2.899.446	177.419.431
Alımlar	-	1.671.765	5.530.381	7.202.146
Transfer (Not: 9)	110.630.206	-	-	110.630.206
Yeniden değerlendirme fonu	(6.536.645)	-	-	(6.536.645)
Çıkışlar	-	(2.640.426)	(3.973)	(2.644.399)
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>275.973.120</u>	<u>1.671.765</u>	<u>8.425.854</u>	<u>286.070.739</u>
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(2.640.426)	(1.788.640)	(4.429.066)
Dönem gideri	(4.296.989)	(306.490)	(1.231.942)	(5.835.421)
Çıkışlar	-	2.640.426	3.973	2.644.399
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(4.296.989)</u>	<u>(306.490)</u>	<u>(3.016.609)</u>	<u>(7.620.088)</u>
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	<u>271.676.131</u>	<u>1.365.275</u>	<u>5.409.245</u>	<u>278.450.651</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>				
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	144.787.521	2.640.426	2.308.969	149.736.916
Alımlar	-	-	590.477	590.477
Yeniden değerlendirme fonu	27.092.038	-	-	27.092.038
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	171.879.559	2.640.426	2.899.446	177.419.431
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>				
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(2.183.885)	(1.306.055)	(3.489.940)
Dönem Gideri	(3.586.656)	(456.541)	(482.585)	(4.525.782)
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	(3.586.656)	(2.640.426)	(1.788.640)	(8.015.722)
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	168.292.903	-	1.110.807	169.403.710

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Şirket'in binalarının gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir (31 Aralık 2023: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.). Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir. Binaların değerlendirilmesi sonucunda oluşan değer artışı özkaynak altında "Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

<b>Maliyet Değeri</b>	<b>Diğer Haklar</b>
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	1.176.446
Alımlar	85.245
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.261.691
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(973.438)
Dönem gideri	(66.150)
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.039.588)
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	222.103
<b>Maliyet Değeri</b>	<b>Diğer Haklar</b>
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	1.146.298
Alımlar	30.148
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.176.446
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>	
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	(874.751)
Dönem gideri	(98.687)
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	(973.438)
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	203.008

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 12. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kiralama işlemlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

<b>Kullanım hakkı varlıkları</b>		<b>Taşıtlar</b>
<b>Maliyet Değeri</b>		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi		-
Alımlar		5.492.736
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi		5.492.736
<b>Birikmiş Amortisman</b>		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi		-
Dönem gideri		(1.067.071)
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi		(1.067.071)
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri		4.425.665
<b>Kiralama yükümlülükleri dağılımı</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Uzun vadeli	4.612.764	-
	4.612.764	-

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler	4.367.280	1.897.603
Verilen sipariş avansları (*)	12.825.850	3.042.650
	<u>17.193.130</u>	<u>4.940.253</u>

(\*) 31 Aralık 2024 itibarıyla İzmir bina güçlendirme projesi ve diğer işler için verilen avanslarından oluşmaktadır (31 Aralık 2023: Şeker kule çevre düzenlemesi ve Şile Projesi için verilen iş avanslarıdır).

#### 14. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Sözleşme yükümlülükleri hesap kaleminin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan avanslar (*)	69.013.714	115.211.763
Gelecek aylara ait tahsil edilmiş kira gelirleri	5.134.520	6.043.769
	<u>74.148.234</u>	<u>121.255.532</u>

(\*) Kazakistan Almatı arsa satışına ilişkin tahsil edilen taksit tutarı ile Şile Projesi'nde satılmış villalara ilişkin olarak peşin tahsil edilmiş avanslardan oluşmaktadır.

#### 15. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli karşılıklar		
Personel izin karşılıkları	910.639	584.593
	<u>910.639</u>	<u>584.593</u>

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 15. KARŞILIKLAR (Devamı)

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılıkları	537.291	443.320
Dava karşılıkları	-	1.034.476
	<u>537.291</u>	<u>1.477.796</u>

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Enflasyon Oranı	%23,54	%21,61
İskonto Oranı	%27,87	%24,6
Kıdem tazminatı tavanı	41.828	23.490

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %23,54 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %27,87 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Aralık 2023
Dönem başı	443.320	828.320
Hizmet maliyeti	421.509	171.051
Faiz maliyeti (Not: 27)	111.280	120.685
Ödenen kıdem tazminatları	(501.884)	(360.348)
Aktüeryal kayıp / kazanç	157.914	11.526
Enflasyon etkisi	(94.848)	(327.914)
Dönem sonu	<u>537.291</u>	<u>443.320</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Devreden KDV	-	8.711.363
Peşin ödenen vergiler	1.208.734	943.567
Personel avansları	-	2.888
	<u>1.208.734</u>	<u>9.657.818</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 17. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

31 Aralık 2024	TL karşılığı	ABD Doları	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	114.828.799	150.000.000	5.406.873.799
-Teminat	228.799	-	228.799
-Rehin	-	-	-
-İpotek (*)	114.600.000	150.000.000	5.406.645.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>114.828.799</b>	<b>150.000.000</b>	<b>5.406.873.799</b>

(\*) Şirket kredi kullanımları için 150.000.000 ABD Doları (Şeker Kule) ve 114.600.000 TL (Metrocity ofis katı) tutarında ipotek vermiştir.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

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

31 Aralık 2023	TL karşılığı	ABD Doları	TL karşılığı
<b>A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	<b>22.690.595</b>	<b>160.000.000</b>	<b>4.732.802.595</b>
- <i>Teminat</i>	22.690.595	-	22.690.595
- <i>Rehin</i>	-	10.000.000	294.382.000
- <i>İpotek</i>	-	150.000.000	4.415.730.000
<b>B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
<b>C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
<b>D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
<b>ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
<b>iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- <i>Teminat</i>	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>22.690.595</b>	<b>160.000.000</b>	<b>4.732.802.595</b>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 18. SERMAYE

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

Hissedar	%	31 Aralık 2024	%	31 Aralık 2023
Şekerbank T.A.Ş	75	610.166.462	75	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	25	203.388.821	25	203.388.821
	<u>100</u>	<u>813.555.283</u>	<u>100</u>	<u>813.555.283</u>
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		3.899.864.438		3.899.864.438
Toplam sermaye		<u>4.713.419.721</u>		<u>4.713.419.721</u>

#### 19. GERİ ALINAN PAYLAR

Şirket'in geri alınan payların detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geri alınan paylar	(28.284.045)	(28.284.045)
	<u>(28.284.045)</u>	<u>(28.284.045)</u>

Şirket, halka arz aşamasında fiyat istikrarı sağlamak amacıyla 21.000.000 adet payını geri almıştır. Geri alınan payların 10.250.000 adetini 2022 yılında, 6.250.000 adetinin satışını ise 2023 yılı içerisinde gerçekleştirmiştir.

#### 20. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER

Şirket'in paylara ilişkin primler detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Paylara ilişkin primler	65.625.988	65.625.988
	<u>65.625.988</u>	<u>65.625.988</u>



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Aktüeryal kazanç / zararlar	(372.569)	(483.109)
Maddi duran varlıklar değer artışı (*)	69.897.516	74.473.167
	<u>69.524.947</u>	<u>73.990.058</u>

(\*) 10 nolu "Maddi Duran Varlıklar" dipnotunda detayları verilmiştir.

#### 22. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı yasal yedekler	1.757.270	1.757.270
	<u>1.757.270</u>	<u>1.757.270</u>

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

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

#### 23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

##### a) Hasılat

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Gayrimenkul kira gelirleri	170.882.117	197.278.436
Gayrimenkul satış gelirleri	260.175.691	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	33.374.410	-
	<u>464.432.218</u>	<u>197.278.436</u>

Kira gelirlerinin, 153.350.795 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (31 Aralık 2023: 179.058.565 TL).

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

##### b) Maliyet

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Gayrimenkul kiralama maliyeti	(15.683.749)	(12.384.344)
Gayrimenkul satışlarının maliyeti	(355.267.170)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(33.406.360)	-
	<u>(404.357.279)</u>	<u>(12.384.344)</u>

#### 24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Personel giderleri	32.071.904	28.258.044
Üst yönetim ücretleri	7.391.330	7.855.119
Danışmanlık giderleri	7.089.032	4.140.493
İlan, reklam giderleri	5.832.968	1.210.615
Vergi, harç benzeri giderler	4.511.253	4.789.733
Amortisman giderleri	6.968.642	4.624.469
Araç ve ulaşım giderleri	1.945.792	2.440.507
Elektrik, su giderleri	1.061.363	941.339
Diğer giderler	2.253.811	4.453.265
	<u>69.126.095</u>	<u>58.713.584</u>

#### 25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Hakediş yansıtma gelirleri	3.215.793	3.818.807
Maddi duran varlık satış geliri	2.478.348	-
SGK teşvik gelirleri	795.180	812.743
Diğer gelirler	178.952	-
	<u>6.668.273</u>	<u>4.631.550</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Silinen avanslar ve şüpheli ticari alacak karşılığı	2.667.395	104.119
Vergi, gecikme cezaları	369.647	11.308
Kur farkları	71.250	591.628
Bağış ve yardımlar (*)	3.557	1.553.573
Diğer giderler	21.344	52.231
	<u>3.133.193</u>	<u>2.312.859</u>

(\*) 2023 yılı bağış ve yardımlar tutarının 1.162.829 TL'si 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle, deprem bölgesinde kullanılmaya yönelik yapılan bağışlardan oluşmaktadır.

#### 26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not: 9)	82.309.648	843.343.699
Yatırım amaçlı gayrimenkul sigorta hasar geliri	-	812.742
	<u>82.309.648</u>	<u>844.156.441</u>

Yatırım faaliyetlerine ilişkin giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü (Not: 9)	267.193.948	56.480.398
	<u>267.193.948</u>	<u>56.480.398</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 27. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Mevduat/eurobond kur farkı gelirleri	76.209.900	289.992.248
Eurobond faiz gelirleri	17.366.741	24.576.218
Faiz gelirleri	16.275.447	14.169.766
Forward kur farkı gelirleri	-	23.329.539
	<u>109.852.088</u>	<u>352.067.771</u>

Finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Kredi/eurobond kur farkı giderleri	163.721.686	494.184.084
Kredi faiz giderleri	87.495.554	170.281.373
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	111.280	120.685
Forward kur farkı giderleri	-	2.147.573
	<u>251.328.520</u>	<u>666.733.715</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 28. PARASAL KAYIP/KAZANÇ

Parasal kayıp/kazanç detayı aşağıdaki gibidir.

<b>Finansal Tablo Kalemi</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>
Stoklar	17.130.963
Peşin Ödenmiş Giderler	993.135
İştirakler, iş Ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	105.812.660
Maddi Duran Varlıklar	3.889.595
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	126.920
Kullanım Hakkı Varlıkları	305.840
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	(809.501)
Sermaye Düzeltme Farkları	(1.448.798.701)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	(36.246.058)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(1.427.474)
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	(684.713.961)
Geri Alınmış Paylar (-)	23.648.657
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	76.942.275
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	732.487
Hasılat	(78.700.288)
Satışların Maliyeti (-)	147.781.770
Genel Yönetim Giderleri (-)	10.089.373
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(569.867)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	91.673
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.996.610.200
Finansman Giderleri (-)	38.000.893
<b>Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)</b>	<b>170.890.591</b>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 29. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

##### a) Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

2024 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

##### b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Ertelenmiş Vergi Gideri	188.566.341	-
Toplam Vergi Gideri	<u>188.566.341</u>	<u>-</u>

##### c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %0).

Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili yapılan	(445.325.659)
Satışlara ilişkin düzeltmeler	3.675.549
Proje halindeki stoklarla ilgili düzeltmeler	2.132.314
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklarla ilgili yapılan düzeltmeler	1.604.376
Kullanım hakkı varlıkları ile ilgili yapılan düzeltmeler	56.130
Diğer	1.293.090
	<u>(436.564.200)</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 29. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (varlıkları)/ yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
1 Ocak İtibarıyla Açılış Bakiyesi	-	-
Kar veya Zarar Tablosunda Muhasebeleştirilen	188.566.341	-
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(1.913.620)	-
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen (*)	249.911.479	-
31 Aralık İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	<u>436.564.200</u>	<u>-</u>

(\*) 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti bölümünde açıkladığı üzere, vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sebebiyle ertelenmiş vergi hesaplanmış olup, tutarın geçmiş dönemlerle ilgili olan kısmı geçmiş yıllar kar/zararları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

#### 30. HİSSE BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem karı / zararı	(349.552.558)	818.910.151
Hisse sayısı (ağırlıklı )	813.555.283	813.555.283
Hisse başına kar/zarar	<b>(0,43)</b>	<b>1,01</b>

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Şekerbank T.A.Ş.'daki bakiyeler		
Mevduat	287.368.277	243.220.802
İlişkili taraflardan alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Şeker Kentsel Dönüşüm A.Ş.	-	129.138
Toplam Alacak	-	129.138
İlişkili taraflara borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Şeker Sigorta A.Ş.	364.425	1.200.930
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	102.600	-
Toplam Borç	467.025	1.200.930



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

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

##### 31 Aralık 2024

	Faiz Geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Kur farkı Giderleri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	13.439.264	124.571.759	256.500	-	-	138.267.523
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	169.564	-	-	-	169.564
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	8.027.546	-	-	-	8.027.546
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	1.211.235	-	-	(964.550)	246.685
Şeker Faktoring A.Ş.	-	4.716.801	-	-	-	4.716.801
Şeker Sigorta A.Ş.	-	2.552.035	-	-	(445.911)	2.106.124
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	4.674.527	-	-	-	4.674.527
Şeker Kentsel A.Ş	-	221.103	-	-	-	221.103
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	7.206.225	-	-	-	7.206.225
	<u>13.439.264</u>	<u>153.350.795</u>	<u>256.500</u>	<u>-</u>	<u>(1.410.461)</u>	<u>165.636.098</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

##### 31 Aralık 2023

	Faiz Geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Kur farkı Giderleri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	2.206.310	140.669.902	3.267.176	(409.191)	-	145.734.196
Şekerbank T.A.Ş Munzam Vakfi	-	4.930.362	-	-	-	4.930.362
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	9.981.131	-	-	-	9.981.131
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	1.179.658	-	-	(1.354.735)	(175.077)
Şeker Faktoring A.Ş.	-	4.930.362	-	-	-	4.930.362
Şeker Sigorta A.Ş.	-	4.930.362	-	-	(600.591)	4.329.771
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	4.749.542	-	-	-	4.749.542
Şeker Kentsel A.Ş	-	154.749	-	-	-	154.749
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	7.532.497	-	-	-	7.532.497
	<u>2.206.310</u>	<u>179.058.565</u>	<u>3.267.176</u>	<u>(409.191)</u>	<u>(1.955.326)</u>	<u>182.167.534</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Üst yönetime sağlanan menfaatler	7.391.330	7.855.119
	<u>7.391.330</u>	<u>7.855.119</u>

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

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

##### a. Sermaye risk yönetimi

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

##### b. Finansal risk faktörleri

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

##### Kredi riski:

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

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

	Alacaklar						
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>			<u>Bankalardaki</u>	<u>Türev Araçlar</u>	<u>Diğer</u>
<u>31 Aralık 2024</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>Mevduat</u>		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	382.174	287.904.841	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	382.174	287.904.841	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

##### Kredi riski (Devamı):

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
31 Aralık 2023	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	649.076	286.156.138	-	438.580.696
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	649.076	286.156.138	-	438.580.696
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

##### Likidite riski;

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

31 Aralık 2024

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>				
		<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>	
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlar	529.484.640	568.771.089	178.188.001	171.769.081	218.814.007	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	3.707.648	4.612.764		4.612.764		-
Toplam yükümlülük	<u>533.192.288</u>	<u>573.383.853</u>	<u>178.188.001</u>	<u>176.381.845</u>	<u>218.814.007</u>	<u>-</u>
<u>Beklenen vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>				
		<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>	
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	1.014.305	1.014.305	1.014.305	-	-	-
Diğer borçlar	4.725.205	4.725.205	4.725.205	-	-	-
Toplam yükümlülük	<u>5.739.510</u>	<u>5.739.510</u>	<u>5.739.510</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

##### Likidite riski (Devamı);

31 Aralık 2023

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>	<u>5 yıldan</u>
		<u>nakit</u>				
		<u>cıkışlar toplamı</u>				
		<u>(I+II+III+IV)</u>				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal Borçlar	1.172.007.360	1.288.977.810	223.210.811	480.556.136	585.210.864	-
Toplam yükümlülük	<u>1.172.007.360</u>	<u>1.288.977.810</u>	<u>223.210.811</u>	<u>480.556.136</u>	<u>585.210.864</u>	<u>-</u>
<u>Beklenen vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>	<u>5 yıldan</u>
		<u>nakit</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>	<u>uzun (IV)</u>
		<u>(I+II+III+IV)</u>				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	14.258.377	14.258.377	14.258.377	-	-	-
Diğer borçlar	9.643.044	9.643.044	9.643.044	-	-	-
Toplam yükümlülük	<u>23.901.421</u>	<u>23.901.421</u>	<u>23.901.421</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

##### Kur riski:

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

	31 Aralık 2024	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	205.762.885	5.832.232
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	205.762.885	5.832.232
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>205.762.885</b>	<b>5.832.232</b>
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	301.442.256	8.544.209
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	27.093.441	767.948
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	328.535.697	9.312.157
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	208.153.768	5.900.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	208.153.768	5.900.000
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>536.689.465</b>	<b>15.212.157</b>
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(330.926.580)	(9.379.925)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

##### Kur riski (Devamı):

	31 Aralık 2023	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	488.122.503	16.581.262
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	488.122.503	16.581.262
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>488.122.503</b>	<b>16.581.262</b>
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	424.964.090	14.435.804
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	22.667.414	770.000
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	447.631.504	15.205.804
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	353.258.399	12.000.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	353.258.399	12.000.000
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>800.889.903</b>	<b>27.205.804</b>
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(312.767.400)	(10.624.542)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

##### Kur riskine duyarlılık

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

	31 Aralık 2024	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(33.092.658)	33.092.658
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>(33.092.658)</b>	<b>33.092.658</b>

	31 Aralık 2023	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(31.276.740)	31.276.740
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>(31.276.740)</b>	<b>31.276.740</b>

##### Gerçeğe Uygun Değer

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

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

	Kayıtlı Değeri		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Finansal Varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	287.761.355	286.156.138	287.761.355	286.156.138
Finansal yatırımlar	-	438.580.696	-	438.580.696
Ticari alacaklar	-	-	-	-
<b>Finansal Yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	529.484.639	1.172.007.360	529.484.639	1.172.007.360
Ticari borçlar	1.014.305	14.258.377	1.014.305	14.258.377

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması:

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

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

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

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

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	-	-	-	-
31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	438.580.696	-	-	438.580.696

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ő.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

---

#### 33. BİLANÇO SONRASI HUSUSLAR

Şile Projesi kapsamında, Şirket'in mülkiyetinde olan 14 adet villadan Şubat 2025 sonu itibarı ile 13 adet villanın satışı tamamlanmıştır.

#### EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler SPK'nın; II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde bireysel finansal tablolar üzerinden hazırlanmıştır. 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

## 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

### EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ(Devamı)

<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	287.904.841	724.736.834
<b>B</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	6.507.735.094	6.941.042.706
<b>C</b> İştirakler	Md.24/(b)	130.812.660	130.812.660
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
Diğer Varlıklar		16.150.344	17.169.318
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>6.942.602.939</b>	<b>7.813.761.518</b>
<b>E</b> Finansal Borçlar	Md.31	518.797.728	1.172.007.360
<b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
<b>G</b> Finansal Kiralama Borçları	Md.31	10.686.911	-
<b>H</b> İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
<b>İ</b> Özkaynaklar	Md.31	5.890.605.661	6.494.534.809
Diğer Kaynaklar		522.512.639	147.219.349
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>6.942.602.939</b>	<b>7.813.761.518</b>

<b>Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>A1</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b> TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	287.904.841	286.156.138
<b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	160.525.365	178.765.463
<b>B2</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b> İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi Krediler	Md.31	228.799	22.690.595
<b>K</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
<b>L</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (I)	-	438.580.696

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Asgari/A zami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	94%	89%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	6%	11%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	2%	2%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	9%	18%	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4%	4%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	6%	≤ %10