

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

1 OCAK – 31 MART 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-69
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	
NOT 5 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	
NOT 6 TİCARİ 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 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
	Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.798.608.891	398.380.600
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	146.217.813	316.876.033
Diğer Alacaklar	7	391.255	394.237
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31	33.063	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		358.192	394.237
Proje Halindeki Stoklar	8	2.631.417.314	60.856.729
Peşin Ödenmiş Giderler	13	18.233.330	18.923.235
Diğer Dönen Varlıklar	16	2.349.179	1.330.366
Duran Varlıklar		4.625.542.304	7.242.840.273
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	4	143.976.033	143.976.033
Diğer Alacaklar	7	6.942	26.400
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	4.349.907.437	6.787.251.888
Maddi Duran Varlıklar	10	127.302.554	306.470.490
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	234.012	244.453
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	4.115.326	4.871.009
TOPLAM VARLIKLAR		7.424.151.195	7.641.220.873

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		392.978.292	442.964.721
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	314.157.193	342.273.475
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	5	2.853.880	11.762.310
Ticari Borçlar	6	2.680.191	1.116.373
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	31	-	514.021
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		2.680.191	602.352
Diğer Borçlar	7	6.306.895	5.200.691
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		6.306.895	5.200.691
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	14	66.069.494	81.609.598
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	910.639	1.002.274
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		910.639	1.002.274
Uzun Vadeli Yükümlülükler		710.929.081	714.892.583
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	71.754.640	228.729.656
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	12	5.041.522	5.076.935
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	537.291	591.356
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		537.291	591.356
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	29	633.595.628	480.494.636
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.103.907.373	1.157.857.304
ÖZKAYNAKLAR		6.320.243.822	6.483.363.569
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	18	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	18	4.374.164.862	4.374.164.862
Geri Alınmış Paylar (-)	19	(31.130.200)	(31.130.200)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	20	72.229.779	72.229.779
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	21	76.521.083	76.521.083
- <i>Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)</i>		76.931.141	76.931.141
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(410.058)	(410.058)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22	1.934.100	1.934.100
Geçmiş Yıllar Karları		1.176.088.662	1.560.815.878
Net Dönem Karı/Zararı		(163.119.747)	(384.727.216)
TOPLAM KAYNAKLAR		7.424.151.195	7.641.220.873

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK-31 MART 2025 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2024
	Dipnot Referansları		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	23	79.734.415	252.793.726
Satışların Maliyeti (-)	23	(56.336.275)	(188.762.739)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		23.398.140	64.030.987
BRÜT KAR/ZARAR		23.398.140	64.030.987
Genel Yönetim Giderleri (-)	24	(27.324.504)	(19.666.318)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	498.535	1.783.578
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(263.464)	(4.366.927)
ESAS FAALİYET KARI		(3.691.293)	41.781.320
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(3.691.293)	41.781.320
Finansman Gelirleri (+)	27	17.149.896	57.288.533
Finansman Giderleri (-)	27	(48.087.486)	(126.812.244)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	28	24.610.128	247.492.944
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(10.018.755)	219.750.553
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	29	(153.100.992)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(163.119.747)	219.750.553
DÖNEM KARI/ZARARI		(163.119.747)	219.750.553
Pay başına kazanç	30	(0,18)	0,27
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		(0,18)	0,27
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU			
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
DÖNEM KARI/ZARARI		(163.119.747)	219.750.553
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	10	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	14	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi	10	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	14	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR/GİDER		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER		-	-

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK-31 MART 2025 TARİHLİ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler					Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Olumlu Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	813.555.283	4.374.164.862	(31.130.200)	72.229.779	81.967.226	(531.725)	1.934.100	934.560.195	901.315.172	7.148.064.692
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	901.315.172	901.315.172	1.802.630.344
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	219.750.552	219.750.552
31 Mart 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	813.555.283	4.374.164.862	(31.130.200)	72.229.779	81.967.226	(531.725)	1.934.100	1.835.875.367	219.750.552	7.367.815.244
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	813.555.283	4.374.164.862	(31.130.200)	72.229.779	76.931.141	(410.058)	1.934.100	1.560.815.878	(384.727.216)	6.483.363.569
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(384.727.216)	384.727.216	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	(163.119.747)	(163.119.747)
31 Mart 2025 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	813.555.283	4.374.164.862	(31.130.200)	72.229.779	76.931.141	(410.058)	1.934.100	1.176.088.662	(163.119.747)	6.320.243.822

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 31 MART 2025 TARİHLİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI		43.842.825	78.585.163
Dönem Karı/Zararı		(163.119.747)	219.750.553
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		163.911.254	41.274.446
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11-12	2.682.460	1.031.430
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	(12.192.401)	-
- Vergi Gideri/(Geliri) ile İlgili Düzeltmeler	29	153.100.992	-
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	15-25	(145.700)	(233.291)
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	27	16.711.934	11.598.665
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	27	31.375.552	76.289.378
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	9	-	30.794.263
- Parasal kazanç/(kayıp)		(27.621.583)	(78.205.999)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	56.227.868	(95.647.279)
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		689.905	(455.734)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler		(996.373)	211.952
- Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	14	(13.673.841)	(76.994.784)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		(1.866.263)	8.681.807
- Ticari Borçlardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler		1.563.818	(14.646.794)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler		1.106.204	(3.589.004)
		43.842.825	78.585.163
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	25	-	887.926
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	-	(1.931.545)
		-	(1.043.619)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(157.200.531)	(238.543.933)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.047.720)	-
Ödenen Faiz	5	(27.281.602)	(26.359.918)
		(185.529.853)	(264.903.851)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(141.687.028)	(187.362.307)
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(28.971.192)	(19.996.683)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D)		(170.658.220)	(207.358.990)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	316.876.033	314.951.362
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	3	146.217.813	107.592.372

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 Mart 2025	%	31 Aralık 2024
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		4.374.164.862		4.374.164.862
Toplam sermaye		<u>5.187.720.145</u>		<u>5.187.720.145</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 Mart 2025 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2024: 13).

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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, 12 Mayıs 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 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi 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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 Mart 2025	2.954,69	1,00000	%250
31 Aralık 2024	2.684,55	1,10063	%291
31 Mart 2024	2.139,47	1,38103	%309

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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 pozisyonadaki 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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler)

Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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.

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

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

TFRS 17

TFRS 17 (Değişiklikler)

Sigorta Sözleşmeleri

Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri*

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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)

İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.3. 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 Mart 2025 tarihinde sona eren dönemde, genel yönetim giderleri hesabının içeriğini gözden geçirmiştir. 31 Mart 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde genel yönetim giderleri hesabında sunulan 3.051.580 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

Kiralama işlemleri

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 (Devamı)

Kiracı olarak

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

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

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

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

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

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 dağıtır.

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 arsalardan 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 değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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:

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 değerın defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

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

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

Binaların değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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:

Ekonomik Ömrü

Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve Demirbaşlar	3 - 50 yıl
Özel maliyetler	

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 ayrılacaktır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 bulundukları 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 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
ABD Doları (Alış)	37,7656	35,2803

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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 esasından kayıtlara yansıtılmaktadır. İtfa sürecinde veya yükümlülüklerin kayda alınması sırasında ortaya çıkan gelir veya giderler, gelir tablosu ile ilişkilendirilir. Borçlanma maliyetleri, ortaya çıktıkları dönemde vadelerinin gelmemesi durumunda da tahakkuk esasına muhasebeleştirilmekte ve kredilerde sınıflandırılmaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 arttırmabilmektedirler. 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 yılı ve sonraki yıllara ait etkiler 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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek 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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 Mart 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	146.217.813	316.876.033
	<u>146.217.813</u>	<u>316.876.033</u>

Banka mevduatlarının 197.270 TL'si (31 Aralık 2024: 198.838 TL) teminat olarak verilmiştir.

Bankalardaki bakiyenin 146.088.889 TL'si Şirket'in ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 316.443.400 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Vadesiz mevduat	29.743	51.490.925
Vadeli mevduat	146.188.070	265.385.108
	<u>146.217.813</u>	<u>316.876.033</u>

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2025	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%43,72	90.548.738	28 Şubat - 5 Mayıs 2025
USD vadeli mevduat	%2,0	55.639.332	8 Nisan 2025
		<u>146.188.070</u>	

31 Aralık 2024	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%45,53	90.222.788	2 Ocak - 5 Şubat 2025
USD vadeli mevduat	%2,0	175.162.320	31 Ocak 2025
		<u>265.385.108</u>	

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	143.976.033	143.976.033
	<u>143.976.033</u>	<u>143.976.033</u>

	Faaliyet Alanı	Geçerli para birimi	İştirak oranı (%)	
			31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Hizmetleri	TL	100	100

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Finansal borçlanmaları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	314.157.193	342.273.475
Uzun vadeli borçlanmalar	71.754.640	228.729.656
Uzun vadeli finansal kiralamaaların kısa vadeli kısımları	2.853.880	11.762.310
	<u>388.765.713</u>	<u>582.765.441</u>

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla kredilerin anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2025	Anapara	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Vadesi
TL krediler	7.312.201	%49,08	3-12 ay arası
TL finansal kiralamalar	2.853.880	%53,43	0-3 ay arası
USD krediler	306.844.992	%10,29	3-12 ay arası
USD krediler	71.754.640	%7,35	1 yıl ve üzeri
	<u>388.765.713</u>		

31 Aralık 2024	Anapara	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Vadesi
TL krediler	2.030.399	%49,08	0-3 ay arası
TL krediler	7.847.516	%49,08	3-12 ay arası
TL finansal kiralamalar	8.615.650	%53,43	0-3 ay arası
TL finansal kiralamalar	3.146.660	%53,43	3-12 ay arası
USD krediler	179.622.723	%7,50	0-3 ay arası
USD krediler	161.648.445	%10,82	3-12 ay arası
USD krediler	219.854.048	%10,74	1 yıl ve üzeri
	<u>582.765.441</u>		

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 126.131.930 TL (Metrocity ofis katı) tutarında ipotek mevcuttur.

Finansal borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Anapara borçlar (USD)	373.879.438	539.995.960
Faiz tahakkukları (USD)	4.720.194	21.129.256
Anapara borçlar (TL)	7.130.037	9.625.549
Faiz tahakkukları (TL)	182.164	252.366
Finansal kiralama (TL)	2.853.880	11.762.310
	<u>388.765.713</u>	<u>582.765.441</u>

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

	31 Mart 2025	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
0-3 ay	-	-	180.875.417 TL	4.658.079 USD
3-12 ay	306.844.992 TL	8.124.987 USD	165.154.977 TL	4.253.231 USD
1-5 yıl	71.754.640 TL	1.900.000 USD	215.094.822 TL	5.532.898 USD
	<u>378.599.632 TL</u>	<u>10.024.987 USD</u>	<u>561.125.216 TL</u>	<u>14.444.208 USD</u>

Döviz ve TL kredilerin hareket tablosu aşağıda yer almaktadır:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Dönem başı	582.765.441	1.289.943.726
Kredi anapara ödemeleri	(157.200.531)	(180.158.016)
Kredi faiz ödemeleri	(27.281.602)	(58.385.917)
Kredi faiz gideri (Not: 27)	15.260.176	11.598.665
Kur farkı hareketleri	31.375.552	76.289.378
Enflasyon etkisi	(56.153.323)	(124.954.458)
Dönem sonu	<u>388.765.713</u>	<u>1.014.333.378</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ BORÇLAR

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	-	514.020
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	2.680.191	602.353
	<u>2.680.191</u>	<u>1.116.373</u>

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Alacaklar		
Vergi dairesinden alacaklar	348.190	383.231
Verilen depozito ve teminatlar	10.000	11.006
İlişkili taraflardan alacaklar	33.063	-
	<u>391.253</u>	<u>394.237</u>

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	6.942	26.400
	<u>6.942</u>	<u>26.400</u>

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Diğer Borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	4.348.535	2.982.671
İlişkili olmayan taraflardan alınan depozito ve teminatlar	1.182.760	1.121.445
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	623.751	466.446
Personele borçlar	47.165	35.451
Diğer borçlar	104.684	594.678
	<u>6.306.895</u>	<u>5.200.691</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

8. PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

Proje halindeki stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Şile Projesi	16.821.262	72.379.557
Şeker Kule	2.614.596.052	669.573
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	(12.192.401)
	<u>2.631.417.314</u>	<u>60.856.729</u>

Proje halindeki stoklar, Şeker Kule'de 9-23 katları arasında bulunan ofis niteliğindeki bağımsız bölümlerin, nevi değiştirerek konut'a dönüşmesi sonucunda bu katlarda ortaya çıkan konut niteliğindeki bağımsız bölümler ile Şile projesi kapsamında, mevcut 1 adet villadan oluşmaktadır.

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(12.192.401)	-
İptal edilen karşılık (-)	12.192.401	-
Kapanış bakiyesi	<u>-</u>	<u>-</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı ofis, daireler	4.173.228.778	6.610.573.230
Yatırım amaçlı arsalar	176.678.659	176.678.658
	<u>4.349.907.437</u>	<u>6.787.251.888</u>

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Açılış bakiyesi	6.787.251.888	7.149.271.293
Transferler (Not: 8) (*)	(2.437.344.451)	-
Kapanış bakiyesi	<u>4.349.907.437</u>	<u>7.149.271.293</u>

(*) Şirket, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla daha önceki finansal raporlama dönemlerinde yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde sınıflanan, Şeker Kule'deki 9-23 katlar arasındaki ofis niteliğindeki gayrimenkullerini, proje kapsamında konuta dönüşmesi ve hasılat paylaşımına konu olması nedeni ile gerçeğe uygun değeri 2.437.344.451 TL olan bağımsız bölümlerini stoklara transfer etmiştir.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 264.664 TL bakım onarım, 1.283.674 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (31 Mart 2024: 514.136 TL bakım onarım, 908.591 TL sigorta gideri).

Şirket, kredi kullanımları amacı ile Şeker Kule için 150.000.000 ABD Doları tutarında, Metrocity ofis katı için ise 126.131.930 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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Değerleme	Gerçeğe Uygun	Değerleme	Gerçeğe Uygun
	Yöntemi	Değeri	Yöntemi	Değeri
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkan	Pazar Yaklaşımı	22.283.308	Pazar Yaklaşımı	22.283.308
Ankara Dükkan ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	41.598.223	Pazar Yaklaşımı	41.598.223
Beşiktaş Dükkan	Pazar Yaklaşımı	54.183.900	Pazar Yaklaşımı	54.183.900
Büyüçekmece Dükkanlar	Pazar Yaklaşımı	13.427.658	Pazar Yaklaşımı	13.427.658
Elbistan Dükkan	Pazar Yaklaşımı	1.634.432	Pazar Yaklaşımı	1.634.432
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	Pazar Yaklaşımı	60.435.465	Pazar Yaklaşımı	60.435.465
Göztepe Dükkan	Pazar Yaklaşımı	100.707.431	Pazar Yaklaşımı	100.707.431
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	355.689.843	Pazar Yaklaşımı	355.689.843
Karacabey Dükkan ve Mesken	Pazar Yaklaşımı	10.235.837	Pazar Yaklaşımı	10.235.837
Lara Dükkan	Pazar Yaklaşımı	31.940.215	Pazar Yaklaşımı	31.940.215
Mecidiyeköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı	136.411.793	Pazar Yaklaşımı	136.411.793
Metrocity Ofisler (*)	Pazar Yaklaşımı	373.519.784	Pazar Yaklaşımı	373.519.784
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	6.251.565	Pazar Yaklaşımı	6.251.565
Söke Dükkan	Pazar Yaklaşımı	20.691.800	Pazar Yaklaşımı	20.691.800
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	Pazar Yaklaşımı	175.109.862	Pazar Yaklaşımı	175.109.862
Şeker Kule Ofisler (**)	Pazar Yaklaşımı	2.125.807.302	Pazar Yaklaşımı	4.563.151.753
Binalar				
Afyon Binası	Pazar Yaklaşımı	24.764.122	Gelir Yaklaşımı	24.764.122
Akyazı Binası	Pazar Yaklaşımı	22.364.754	Maliyet Yaklaşımı	22.364.754
Boğazlıyan Binası	Pazar Yaklaşımı	18.991.330	Maliyet Yaklaşımı	18.991.330
İzmir Binası	Pazar Yaklaşımı	318.081.395	Pazar Yaklaşımı	318.081.395
Mersin Binası	Pazar Yaklaşımı	42.165.046	Pazar Yaklaşımı	42.165.046
Merzifon Binası	Pazar Yaklaşımı	22.257.993	Pazar Yaklaşımı	22.257.993
Ordu Binası	Pazar Yaklaşımı	38.252.315	Pazar Yaklaşımı	38.252.315
Ostim Binası	Pazar Yaklaşımı	26.415.064	Pazar Yaklaşımı	26.415.064
Sivas Binası	Pazar Yaklaşımı	62.955.902	Pazar Yaklaşımı	62.955.902
Turhal Binası	Pazar Yaklaşımı	26.758.460	Pazar Yaklaşımı	26.758.460
Uzunköprü Binası	Pazar Yaklaşımı	12.910.363	Pazar Yaklaşımı	12.910.363
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	27.383.616	Maliyet Yaklaşımı	27.383.616
Arsalar				
Kazakistan Almati (***)	Satış Fiyatı	176.678.659	Pazar Yaklaşımı	176.678.659
		4.349.907.437		6.787.251.888

(*) Söz konusu değer 31 Mart 2025 itibarıyla Metrocity Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 179, 180, 181, 182 ve 183 nolu (31 Aralık 2024: 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. ve 24. katlarda bulunan 30 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

(***) Şirket Kazakistan Almati arsası için, 2 Ocak 2025 tarihinde arsanın satışına istinaden sözleşme imzalamıştır. Ödeme planına göre 1.500.000 USD tutarındaki avansı nakit tahsil etmiş olup, 2025 yılı içerisinde kalan tüm tahsilatın gerçekleşeceği ve arsanın teslim edeceğine dair anlaşılmıştır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

31 Mart 2025

31 Mart 2025		Raporlama tarihi itibarıyla		
		gerçeğe uygun değer seviyesi		
	Gerçeğe Uygun	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
	Değeri	TL	TL	TL
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkan	22.283.308	-	22.283.308	-
Ankara Dükkan ve Ofisler	41.598.223	-	41.598.223	-
Beşiktaş Dükkan	54.183.900	-	54.183.900	-
Büyüçekmece Dükkanlar	13.427.658	-	13.427.658	-
Elbistan Dükkan	1.634.432	-	1.634.432	-
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	60.435.465	-	60.435.465	-
Göztepe Dükkan	100.707.431	-	100.707.431	-
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	355.689.843	-	355.689.843	-
Karacabey Dükkan ve Mesken	10.235.837	-	10.235.837	-
Lara Dükkan	31.940.215	-	31.940.215	-
Mecidiyeköy Dükkan	136.411.793	-	136.411.793	-
Metrocity Ofisler	373.519.784	-	373.519.784	-
Muğla Bodrum Dükkan	6.251.565	-	6.251.565	-
Söke Dükkan	20.691.800	-	20.691.800	-
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	175.109.862	-	175.109.862	-
Şeker Kule Ofisler	2.125.807.302	-	2.125.807.302	-
Binalar				
Afyon Binası	24.764.122	-	24.764.122	-
Akyazı Binası	22.364.754	-	22.364.754	-
Boğazlıyan Binası	18.991.330	-	18.991.330	-
İzmir Binası	318.081.395	-	318.081.395	-
Mersin Binası	42.165.046	-	42.165.046	-
Merzifon Binası	22.257.993	-	22.257.993	-
Ordu Binası	38.252.315	-	38.252.315	-
Ostim Binası	26.415.064	-	26.415.064	-
Sivas Binası	62.955.902	-	62.955.902	-
Turhal Binası	26.758.460	-	26.758.460	-
Uzunköprü Binası	12.910.363	-	12.910.363	-
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	27.383.616	-	-	27.383.616
Arsalar				
Kazakistan Almati Arsası	176.678.659	-	-	176.678.659
4.349.907.437		-	4.145.845.162	204.062.275

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**31 Aralık 2024**

31 Aralık 2024		Raporlama tarihi itibarıyla		
		gerçeğe uygun değer seviyesi		
	Gerçeğe Uygun	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
	Değeri	TL	TL	TL
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkan	22.283.308	-	22.283.308	-
Ankara Dükkan ve Ofisler	41.598.223	-	41.598.223	-
Beşiktaş Dükkan	54.183.900	-	54.183.900	-
Büyükcçekmece Dükkanlar	13.427.658	-	13.427.658	-
Elbistan Dükkan	1.634.432	-	1.634.432	-
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	60.435.465	-	60.435.465	-
Göztepe Dükkan	100.707.431	-	100.707.431	-
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	355.689.843	-	355.689.843	-
Karacabey Dükkan ve Mesken	10.235.837	-	10.235.837	-
Lara Dükkan	31.940.215	-	31.940.215	-
Mecidiyeköy Dükkan	136.411.793	-	136.411.793	-
Metrocity Ofisler	373.519.784	-	373.519.784	-
Muğla Bodrum Dükkan	6.251.565	-	6.251.565	-
Söke Dükkan	20.691.800	-	20.691.800	-
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	175.109.862	-	175.109.862	-
Şeker Kule Ofisler	4.563.151.753	-	4.563.151.753	-
Binalar				
Afyon Binası	24.764.122	-	24.764.122	-
Akyazı Binası	22.364.754	-	22.364.754	-
Boğazlıyan Binası	18.991.330	-	18.991.330	-
İzmir Binası	318.081.395	-	318.081.395	-
Mersin Binası	42.165.046	-	42.165.046	-
Merzifon Binası	22.257.993	-	22.257.993	-
Ordu Binası	38.252.315	-	38.252.315	-
Ostim Binası	26.415.064	-	26.415.064	-
Sivas Binası	62.955.902	-	62.955.902	-
Turhal Binası	26.758.460	-	26.758.460	-
Uzunköprü Binası	12.910.363	-	12.910.363	-
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	27.383.616	-	-	27.383.616
Arsalar				
Kazakistan Almati Arsası	176.678.659	-	-	176.678.659
6.787.251.888		-	6.583.189.613	204.062.275

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 direk 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 değerin söz konusu gayrimenkullerin en uygun değeri olup olmadığı konusunda kendi profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşımlara göre değerlendirip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

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

31 Mart 2025			
	Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	8.530	%60
31 Aralık 2024			
	Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	8.530	%60

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Açılış bakiyesi	204.062.275	79.491.772
Değerleme farkları	-	-
Kapanış bakiyesi	204.062.275	79.491.772

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (31 Aralık 2024: Girişim Gayrimenkul Değerleme 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 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ofisler	30.818 - 212.421	30.818 - 212.421
Dükkan – Mağazalar	39.623 - 737.421	39.623 - 737.421
Binalar	44.025 - 193.710	44.025 - 193.710
Meskenler	16.950	16.950
Sanayi Tesisi (*)	2.201	2.201
Arsalar	2.989	2.989

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	303.743.651	1.839.991	9.273.728	314.857.370
Transfer (Not: 9)	(181.980.986)	-	-	181.980.986
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	121.762.665	1.839.991	9.273.728	132.876.384
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(4.729.385)	(337.331)	(3.320.163)	(8.386.879)
Dönem gideri	(1.518.719)	(92.002)	(305.615)	(1.916.336)
Transfer (Not: 9)	4.729.385	-	-	4.729.385
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.518.719)	(429.333)	(3.625.778)	(5.573.830)
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	120.243.946	1.410.658	5.647.950	127.302.554

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	189.175.398	2.906.126	3.191.211	195.272.735
Alımlar	-	1.837.723	-	1.837.723
Çıkışlar	-	(887.926)	-	(887.926)
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	189.175.398	3.855.923	3.191.211	196.222.532
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(3.947.572)	(2.906.127)	(1.968.625)	(8.822.324)
Dönem Gideri	(822.047)	(61.180)	(130.001)	(1.013.228)
Çıkışlar	-	887.926	-	887.926
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(4.769.619)	(2.079.381)	(2.098.626)	(8.947.626)
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	184.405.779	1.776.541,66	1.092.585	187.274.906

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Şirket'in binalarının gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir (31 Aralık 2024: Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.). Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir. Binaların değerlemesi sonucunda oluşan değer artışı özkaynak altında "Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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;

Maliyet Değeri	Diğer Haklar
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	1.388.652
Alımlar	-
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.388.652
Birikmiş Amortismanlar	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.144.199)
Dönem gideri	(10.441)
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.154.640)
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	234.012
Maliyet Değeri	Diğer Haklar
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	1.294.828
Alımlar	93.822
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.388.650
Birikmiş Amortismanlar	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.071.393)
Dönem gideri	(18.200)
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.089.593)
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	299.057

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

12. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kiralama işlemlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Kullanım hakkı varlıkları	Taşıtlar
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	6.045.457
Alımlar	-
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	6.045.457
Birikmiş Amortisman	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.174.448)
Dönem gideri	(755.683)
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.930.131)
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	4.115.326

Kiralama yükümlülükleri dağılımı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli	5.041.522	5.076.935
	5.041.522	5.076.935

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	4.660.485	4.806.749
Verilen sipariş avansları (*)	13.572.845	14.116.486
	<u>18.233.330</u>	<u>18.923.235</u>

(*) 31 Mart 2025 itibarıyla İzmir bina güçlendirme projesi ve diğer işler için verilen avanslarından oluşmaktadır (31 Aralık 2024: İzmir bina güçlendirme projesi ve diğer işler için verilen iş avanslarıdır).

14. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Sözleşme yükümlülükleri hesap kalemin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar (*)	62.284.562	75.958.403
Gelecek aylara ait tahsil edilmiş kira gelirleri	3.784.932	5.651.195
	<u>66.069.494</u>	<u>81.609.598</u>

(*) Kazakistan Almatı arsa satışına ilişkin tahsil edilen taksit tutarından oluşmaktadır.

15. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<u>Kısa vadeli karşılıklar</u>		
Personel izin karşılıkları	910.639	1.002.274
	<u>910.639</u>	<u>1.002.274</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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

15. KARŞILIKLAR (Devamı)

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılıkları	537.291	591.356
	<u>537.291</u>	<u>591.356</u>

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Enflasyon Oranı	%23,54	%23,54
İskonto Oranı	%27,87	%27,87
Kıdem tazminatı tavanı	46.655	41.828

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 Mart 2025 ve 2024 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Dönem başı	591.357	424.055
Enflasyon etkisi	(54.066)	-
Dönem sonu	<u>537.291</u>	<u>424.055</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergiler	2.349.179	1.330.366
	<u>2.349.179</u>	<u>1.330.366</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

17. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2025	Türk Lirası	ABD Doları	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	126.383.753	150.000.000	5.791.223.753
-Teminat	251.823	-	251.823
-Rehin	-	-	-
-İpotek (*)	126.131.930	150.000.000	5.790.971.930
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	-	-	-
Toplam	126.383.753	150.000.000	5.791.223.753

(*) Şirket kredi kullanımları için 150.000.000 ABD Doları (Şeker Kule) ve 126.131.930 TL (Metrocity ofis katı) tutarında ipotek vermiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

17. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

31 Aralık 2024	Türk Lirası	ABD Doları	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin			
Toplam Tutarı	126.383.753	150.000.000	5.418.428.753
-Teminat	251.823	-	251.823
-Rehin	-	-	-
-İpotek	126.131.930	150.000.000	5.418.176.930
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	-	-	-
Toplam	126.383.753	150.000.000	5.418.428.753

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

18. SERMAYE

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir;

Hissedar	%	31 Mart 2025	%	31 Aralık 2024
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 düzeltilmesi olumlu farkları		4.374.164.862		4.374.164.862
Toplam sermaye		<u>5.187.720.145</u>		<u>5.187.720.145</u>

19. GERİ ALINAN PAYLAR

Şirket'in geri alınan payların detayları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Geri alınan paylar	(31.130.200)	(31.130.200)
	<u>(31.130.200)</u>	<u>(31.130.200)</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 Mart 2025	31 Aralık 2024
Paylara ilişkin primler	72.229.779	72.229.779
	<u>72.229.779</u>	<u>72.229.779</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Aktüeryal kazanç / zararlar	(410.059)	(410.059)
Maddi duran varlıklar değer artışı	76.931.142	76.931.142
	<u>76.521.083</u>	<u>76.521.083</u>

22. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı yasal yedekler	1.934.100	1.934.100
	<u>1.934.100</u>	<u>1.934.100</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 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Gayrimenkul kira gelirleri	37.189.927	55.337.550
Gayrimenkul satış gelirleri	42.544.488	197.456.176
	<u>79.734.415</u>	<u>252.793.726</u>

Kira gelirlerinin, 33.777.934 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (31 Mart 2024: 50.437.944 TL).

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)**b) Maliyet**

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Gayrimenkul kiralama maliyeti	(12.300.808)	(3.051.580)
Gayrimenkul satışlarının maliyeti	(44.035.467)	(185.711.159)
	<u>(56.336.275)</u>	<u>(188.762.739)</u>

24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Personel giderleri	14.885.331	12.204.165
Vergi, harç benzeri giderler	1.787.461	192.703
Danışmanlık giderleri	1.737.151	1.367.657
Üst yönetim ücretleri	1.411.540	1.197.091
İlan, reklam giderleri	1.099.365	45.591
Elektrik, su giderleri	662.871	235.260
Araç ve ulaşım giderleri	178.439	465.707
Amortisman giderleri	2.682.460	914.750
Diğer giderler	2.879.886	3.043.394
	<u>27.324.504</u>	<u>19.666.318</u>

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Hakediş yansıtma gelirleri	471.017	-
SGK teşvik gelirleri	-	289.642
Diğer gelirler	27.518	1.493.936
	<u>498.535</u>	<u>1.783.578</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Silinen avanslar ve şüpheli ticari alacak karşılığı	259.927	-
Bağış ve yardımlar	3.537	-
Kur farkları	-	4.240.232
Diğer giderler	-	126.695
	<u>263.464</u>	<u>4.366.927</u>

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla, Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler bulunmamaktadır.

27. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Faiz gelirleri	10.071.438	1.936.608
Mevduat/eurobond kur farkı gelirleri	7.078.458	45.573.355
Eurobond faiz gelirleri	-	9.778.570
	<u>17.149.896</u>	<u>57.288.533</u>

Finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Kredi/eurobond kur farkı giderleri	31.375.552	100.452.326
Kredi faiz giderleri	15.260.176	26.359.918
Kullanım hakkı varlığına ilişkin faiz gideri	1.451.758	-
	<u>48.087.486</u>	<u>126.812.244</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

28. PARASAL KAYIP/KAZANÇ

Parasal kayıp/kazanç detayı aşağıdaki gibidir.

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak-31 Mart 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	1.203.329
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	149.270
Peşin Ödenmiş Giderler	838.696
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.577.906
Maddi Duran Varlıklar	27.851.650
İştirakler, iş Ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	118.976.033
Stoklar	240.255.910
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	381.495.604
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	769.978
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	69.908.651
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	3.601.238.062
Sermaye Düzeltme Farkları	(4.374.164.862)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(43.930.436)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	(42.849.848)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	(5.803.795)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(1.604.304)
Geri Alınmış Paylar	26.494.814
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	23.406.799
Hasılat	(3.109.926)
Satışların Maliyeti	24.069.475
Genel Yönetim Giderleri	1.070.055
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(11.478)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	37
Finansman Giderleri	1.817.881
Finansman Gelirleri	(429.245)
Net Parasal Pozisyon Kazanç/Kayıpları	24.610.128

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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.

2025 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Ertelenmiş Vergi Gideri	153.100.992	-
Toplam Vergi Gideri	153.100.992	-

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 muhasebeleşirmektedir. 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 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklarla ilgili yapılan düzeltmeler	(637.474.636)	(487.790.856)
Satışlara ilişkin düzeltmeler	1.544.677	4.045.410
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklarla ilgili yapılan düzeltmeler	1.468.815	1.765.821
Kullanım hakkı varlıkları ile ilgili yapılan düzeltmeler	277.859	61.778
Diğer	587.657	1.423.211
	(633.595.628)	(480.494.636)

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihlerinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (varlıkları)/ yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
1 Ocak İtibarıyla Açılış Bakiyesi	480.494.636	-
Kar veya Zarar Tablosunda Muhasebeleştirilen	153.100.992	-
31 Mart İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	633.595.628	-

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti bölümünde açıkladığı üzere, vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sebebiyle ertelenmiş vergi hesaplanmıştır.

30. HİSSE BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Dönem karı / zararı	(163.119.747)	219.750.553
Hisse sayısı (ağırlıklı)	813.555.283	813.555.283
Hisse başına kar/zarar	(0,18)	0,27

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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 Mart 2025	31 Aralık 2024
Şekerbank T.A.Ş.'daki bakiyeler		
Mevduat	146.088.889	316.443.400
İlişkili taraflardan alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Şeker Kentsel Dönüşüm A.Ş.	33.063	-
Toplam Alacak	33.063	-
İlişkili taraflara borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Şeker Sigorta A.Ş.	-	401.096
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	112.925
Toplam Borç	-	514.021

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2025

	Faiz Geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Kur farkı Giderleri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş.	10.038.228	30.806.619	-	-	-	40.844.847
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	-	-	-	-	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	343.434	-	-	(682.093)	(338.659)
Şeker Faktoring A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Şeker Sigorta A.Ş.	-	-	-	-	(1.261.726)	(1.261.726)
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Şeker Kentsel A.Ş.	-	79.885	-	-	-	79.885
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	2.547.996	-	-	-	2.547.996
	<u>10.038.228</u>	<u>33.777.934</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.943.820)</u>	<u>41.872.342</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**31 Mart 2024**

	Faiz Geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Kur farkı Giderleri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	1.681.410	40.700.357	7.544.127	3.515.371	-	53.441.265
Şekerbank T.A.Ş Munzam Vakfı	-	94.944	-	-	-	94.944
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	2.941.603	-	-	-	2.941.603
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	290.836	-	-	(275.954)	14.882
Şeker Faktoring A.Ş.	-	1.470.802	-	-	-	1.470.802
Şeker Sigorta A.Ş.	-	1.470.802	-	-	(1.008.002)	462.800
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.184.642	-	-	-	1.184.642
Şeker Kentsel A.Ş	-	36.900	-	-	-	36.900
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	2.247.058	-	-	-	2.247.058
	<u>1.681.410</u>	<u>50.437.944</u>	<u>7.544.127</u>	<u>3.515.371</u>	<u>(1.283.956)</u>	<u>61.894.896</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Üst yönetime sağlanan menfaatler	1.411.540	1.197.091
	<u>1.411.540</u>	<u>1.197.091</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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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

31 Mart 2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	398.197	146.217.813	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	398.197	146.217.813	-	-
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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2024	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	420.637	316.876.033	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	420.637	316.876.033	-	-
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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 Mart 2025

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	388.765.714	409.618.467	5.866.424	172.509.132	231.242.911	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	3.988.650	5.041.522	-	5.041.522	-	-
Toplam yükümlülük	<u>392.754.364</u>	<u>414.659.989</u>	<u>5.866.424</u>	<u>177.550.654</u>	<u>231.242.911</u>	<u>-</u>

<u>Beklenen vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	2.680.191	2.680.191	2.680.191	-	-	-
Diğer borçlar	6.306.895	6.306.895	6.306.895	-	-	-
Toplam yükümlülük	<u>8.987.086</u>	<u>8.987.086</u>	<u>8.987.086</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

Likidite riski (Devamı);

31 Aralık 2024

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u> <u>nakit</u> <u>çıkışlar toplamı</u> <u>(I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan</u> <u>kısa (I)</u>	<u>3-12</u> <u>ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl</u> <u>arası (III)</u>	<u>5 yıldan</u> <u>uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal Borçlar	582.765.443	626.005.197	196.118.644	189.053.803	240.832.750	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	4.080.740	5.076.936	-	5.076.936	-	-
Toplam yükümlülük	<u>586.846.183</u>	<u>631.082.133</u>	<u>196.118.644</u>	<u>194.130.739</u>	<u>240.832.750</u>	<u>-</u>

<u>Beklenen vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u> <u>nakit</u> <u>çıkışlar toplamı</u> <u>(I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan</u> <u>kısa (I)</u>	<u>3-12</u> <u>ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl</u> <u>arası (III)</u>	<u>5 yıldan</u> <u>uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	1.116.372	1.116.372	1.116.372	-	-	-
Diğer borçlar	5.200.691	5.200.691	5.200.691	-	-	-
Toplam yükümlülük	<u>6.317.063</u>	<u>6.317.063</u>	<u>6.317.063</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 Mart 2025	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	55.642.997	1.473.378
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	55.642.997	1.473.378
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	55.642.997	1.473.378
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	306.844.992	8.124.987
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	44.110.221	1.168.000
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	350.955.213	9.292.987
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	71.754.640	1.900.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	71.754.640	1.900.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	422.709.853	11.192.987
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)	(367.066.856)	(9.719.609)
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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

Kur riski (Devamı):

	31 Aralık 2024	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	226.468.324	5.832.232
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	226.468.324	5.832.232
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	226.468.324	5.832.232
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	331.775.687	8.544.209
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	29.819.791	767.948
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	361.595.478	9.312.157
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	229.099.796	5.900.000
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	229.099.796	5.900.000
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	590.695.274	15.212.157
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)	(364.226.950)	(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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 Mart 2025	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(36.706.686)	36.706.686
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(36.706.686)	36.706.686

	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	(36.422.695)	36.422.695
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(36.422.695)	36.422.695

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 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Kayıtlı Değeri		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	146.217.813	316.876.033	146.217.813	316.876.033
Finansal yatırımlar	-	-	-	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	388.765.713	582.765.441	388.765.713	582.765.441
Ticari borçlar	2.680.191	1.116.373	2.680.191	1.116.373

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 Mart 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	-	-	-	-
31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	-	-	-	-

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

33. BİLANÇO SONRASI HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

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 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ(Devamı)

		Seri: III- 48.1a sayılı	31 Mart	31 Aralık
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		tebliğdeki	2025	2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	146.217.813	316.876.033
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	7.084.747.435	7.090.213.729
C	İştirakler	Md.24/(b)	143.976.033	143.976.033
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		49.209.914	90.155.078
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	7.424.151.195	7.641.220.873
E	Finansal Borçlar	Md.31	385.911.833	582.765.441
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	2.853.880	11.762.310
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	6.320.243.822	6.483.363.569
	Diğer Kaynaklar		715.141.660	563.329.553
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	7.424.151.195	7.641.220.873

		Seri: III- 48.1a sayılı	31 Mart	31 Aralık
Diğer Finansal Bilgiler		tebliğdeki	2025	2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	146.217.813	316.876.033
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	176.678.659	176.678.659
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	251.823	251.823
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (l)	-	-

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 31 Mart 2025 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 Mart 2025	31 Aralık 2024	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)	95%	93%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4%	6%	≤ %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	6%	9%	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2%	4%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10