

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

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Dönemi

Bağımsız Denetim Raporu



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Kurul'una

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve bağlı ortaklığının ("Grup") 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu**Konunun denetimde nasıl ele alındığı****Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 2.450.405.389 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %84'ünü oluşturmaktadır.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerleme firmasına değerletmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Grup'un bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerleme firmaları tarafından değerleme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bireysel finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kontrolüne ilişkin olarak yürüttüğümüz kontrol ve denetim prosedürlerimiz aşağıdaki gibidir;

- Gayrimenkul değerleme firmasının
 - Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde yer alıp almadığı
 - Değerlemeyi yapan uzmanların gayrimenkul değerleme lisanslarının olup olmadığı
 - Değerlemeyi yapan kuruluş ve uzmanların bağımsızlığı ve tarafsızlığıkontrol edilmiştir.
- Değerleme raporlarında takdir edilen tutarların
 - Dipnotta açıklanan tutarlar ile uyumluluğu
 - Kar veya zarar tablosunda yer alan tutarlar ile doğruluğu
 - Dipnot açıklamalarının yeterliliği değerlendirilmiştir.

Finansal Borçlar

Grup'un bireysel finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 526.749.602 TL tutarında finansal borçlar bulunmakta olup finansal tabloların önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Grup finansal borçlarını etkin faiz yöntemi kullanarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden göstermektedir. Finansal borçların iskonto edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve mutabakatı tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kontrolüne ilişkin olarak yürüttüğümüz kontrol ve denetim prosedürlerimiz aşağıdaki gibidir;

- Grup'un finansal borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir.
- Grup'un finansal borçlar için hesaplamış olduğu iç verim oranları ve iskonto çalışmaları yeniden hesaplanarak test edilmiştir.
- Finansal borçlara ilişkin bireysel finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.

4. Yönetim ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur. Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- a. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 21 Şubat 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- b. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- c. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Ankara, 21.02.2023

Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member Firm of Abacus WorldWide

Ali Osman EFLATUN

Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR ZARAR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-55

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	31.12.2022	31.12.2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	155.529.043	296.705.813
Finansal yatırımlar	[4]	185.494.615	131.423.940
Ticari alacaklar	[6]	–	8.991
• ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		–	8.991
Diğer alacaklar	[7]	985.401	704.585
Türev araçlar	[8]	–	36.790.000
Proje halindeki stoklar	[9]	31.925.066	274.846
Peşin ödenmiş giderler	[13]	12.986.362	151.440
Diğer dönen varlıklar	[16]	4.144.709	4.535.248
Toplam Dönen Varlıklar		391.065.196	470.594.863
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[7]	1.926	3.652
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	2.450.405.389	1.105.913.000
Maddi duran varlıklar	[11]	62.840.251	26.879.616
Maddi olmayan duran varlıklar	[12]	69.829	–
Toplam Duran Varlıklar		2.513.317.395	1.132.796.268
TOPLAM VARLIKLAR		2.904.382.591	1.603.391.131

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	31.12.2022	31.12.2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	–	180.250.497
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	152.783.602	139.786.172
Ticari borçlar	[6]	389.040	342.606
• İlişkili taraflara ticari borçlar		8.909	8.909
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		380.131	333.697
Diğer borçlar	[7]	8.569.639	1.368.755
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	[14]	3.253.890	2.338.350
Türev araçlar	[8]	–	–
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	557.439	66.787
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		133.116	66.787
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		424.323	–
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		165.553.610	324.153.167
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	373.966.000	469.448.969
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	739.260	448.185
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		348.184	107.172
• Diğer uzun vadeli karşılıklar		391.076	341.013
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[28]	6.838.272	1.896.568
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		381.543.532	471.793.722
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		547.097.142	795.946.889
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		2.357.285.449	807.444.242
Ödenmiş sermaye	[18]	813.555.283	610.166.462
Geri alınmış paylar (-)	[19]	-11.257.175	–
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[20]	20.338.882	–
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[21]	43.414.878	5.479.675
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[22]	339.796	339.796
Geçmiş yıllar karları veya zararları		195.244.223	65.989.778
Net dönem karı veya zararı		1.295.649.562	125.468.531
Kontrol gücü olmayan paylar		–	–
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.357.285.449	807.444.242
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		2.904.382.591	1.603.391.131

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Dönemi Konsolide Kar veya Zarar Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	[23]	106.873.233	53.020.072
Satışların maliyeti	[23]	-19.936.000	-16.131.000
BRÜT KAR/ZARAR		86.937.233	36.889.072
Genel yönetim giderleri	[24]	-35.715.456	-20.180.490
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	360.682	942.531
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-979.950	-1.017.618
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		50.602.509	16.633.495
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	1.362.829.762	223.235.000
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	-1.081.977	-34.126
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		1.412.350.294	239.834.369
Finansman gelirleri	[27]	179.484.688	203.273.133
Finansman giderleri	[27]	-291.243.716	-316.191.528
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		1.300.591.266	126.915.974
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	[28]	-4.941.704	-1.447.443
• Dönem vergi gideri/geliri		-	-
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		-4.941.704	-1.447.443
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		1.295.649.562	125.468.531
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		1.295.649.562	125.468.531
Pay Başına Kazanç	[29]	1,7886	0,2056
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		1,7886	0,2056
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		37.935.203	4.675.643
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	[11]	38.113.506	4.593.000
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	-178.303	82.643
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-5.234.547
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan		-	-5.234.547
Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[4]	-	-5.234.547
DİĞER KAPSAMLI GELİR		37.935.203	-558.904
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.333.584.765	124.909.627

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2022 – 31 Aralık Dönemi Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Geri alınmış paylar (-)	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	ÖZKAYNAKLAR
				Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları (azalışları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)					
1.01.2021	610.166.462	-	-	800.000	4.032	5.234.547	3.691	-59.876.160	126.202.043	682.534.615	
Transferler	-	-	-	-	-	-	336.105	125.865.938	-126.202.043	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	4.593.000	82.643	-5.234.547	-	-	125.468.531	124.909.627	124.909.627
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125.468.531	125.468.531
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[11,15]	-	-	4.593.000	82.643	-5.234.547	-	-	125.468.531	-558.904	-558.904
31.12.2021	610.166.462	-	-	5.393.000	86.675	-	339.796	65.989.778	125.468.531	807.444.242	
1.01.2022	610.166.462	-	-	5.393.000	86.675	-	339.796	65.989.778	125.468.531	807.444.242	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	125.468.531	-125.468.531	-	-
Nakdi sermaye artırımını	[18,20]	203.388.821	-	20.338.882	-	-	-	-	-	223.727.703	223.727.703
Geri alınmış paylar nedeniyle artış/azalışlar	[19]	-	-11.257.175	-	-	-	-	3.785.914	-	-7.471.261	-7.471.261
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	38.113.506	-178.303	-	-	-	1.295.649.562	1.333.584.765	1.333.584.765
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	1.295.649.562	1.295.649.562	1.295.649.562
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[11,15]	-	-	38.113.506	-178.303	-	-	-	-	37.935.203	37.935.203
31.12.2022	813.555.283	-11.257.175	20.338.882	43.506.506	-91.628	-	339.796	195.244.223	1.295.649.562	2.357.285.449	

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Dönemi Konsolide Nakit Akım Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		16.770.270	122.841.623
Dönem Karı/Zararı		1.295.649.562	125.468.531
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-1.242.677.449	736.907
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[11,12]	674.658	675.087
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[15]	179.101	-32.845
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[5,27]	3.197.202	12.006.169
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	[10]	-1.362.829.762	-223.235.000
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	[4,5,8,27]	133.223.648	207.198.903
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	[28]	4.941.704	1.447.443
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	[11,12,26]	-22.064.000	35.499
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	2.641.651
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-36.201.843	-3.363.815
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	8.991	2.030.260
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-279.089	-503.286
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[9]	-31.650.220	-274.846
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	30.661	-1.636.808
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	[7]	92.221	-222.626
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	128.800	345.100
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[14]	-181.967	3.080
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[16]	-4.351.240	-3.104.689
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		16.770.270	122.841.623
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		41.809.756	13.358.578
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	[4]	-	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[11,12]	-190.244	-92.269
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	[10,26]	42.000.000	13.450.847
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-199.756.796	86.507.980
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	[18,20]	223.727.703	-
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	[19]	-21.854.905	-
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri	[19]	14.383.644	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[5]	-	174.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-416.013.238	-87.492.020
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-141.176.770	222.708.181
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-141.176.770	222.708.181
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	296.705.813	73.997.632
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	155.529.043	296.705.813

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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 Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. (Şeker Kule) No:3/51 K:11 Kağıthane/İstanbul'da bulunmaktadır.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31.12.2022		31.12.2021	
	Oran %	Tutar TL	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş.	75	610.166.462	100	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	25	203.388.821	–	–
Toplam	100	813.555.283	100	610.166.462

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

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2021: 13).

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

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

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

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Grup'un ilişkitedeki finansal tabloları, 21.02.2023 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.1.4. Netleştirme/Mahsup

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

2.1.5. Enflasyonist Ortamdan Finansal Tabloların Hazırlanması

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

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde yapmış olduğu açıklamada, 2021 yılında TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (TMS 29) kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş olup raporlama tarihi itibarıyla de herhangi bir açıklamama yapmamıştır. Bu nedenle ekli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.1.6. Konsolidasyon Esasları

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

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

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

Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.'ne ilişkin faaliyet alanı ve iştirak oranı aşağıdaki gibidir;

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	31.12.2022 İştirak Oranı %	31.12.2021 İştirak Oranı %
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Danışmanlığı	100	100

2.1.7. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

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

2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.9. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Grup'un 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.

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha

önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

2.2.3. Hatalar

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

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

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

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı bireysel finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur. Hasılat, gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri 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 Grup'un kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı:

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

2.3.2. Kiralamalar

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

Kiracı olarak

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

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

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

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

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

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

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

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

Kiraya veren olarak

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

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

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

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

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

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

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

2.3.3. Stoklar

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

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

2.3.4. 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, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar kısa vadede satılması ile ilgili bir kararın da olmaması durumunda arazinin gayrimenkul sermaye iradı elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanır.

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

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

2.3.5. Finansal varlıklar

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

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

Grup finansal varlıklarını

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

(b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki 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,
- 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 değerleme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

2.3.6. Maddi Duran Varlıklar

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

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

	<u>Faydalı Ömür</u>
Binalar	50 yıl
Taşıt araçları	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3 - 50 yıl

2.3.7. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

2.3.8. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
USD (Alış)	18,6983	13,3290
USD (Satış)	18,7320	13,3530

2.3.9. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılıkları

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

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

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

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

Kullanılmamış izin karşılığı

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

2.3.10. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.3.11. Borçlanma Maliyetleri

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

2.3.12. İlişkili Taraflar

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

- (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu Kurum'un (ya da bu Kurum'un ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

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

2.3.13. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

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

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

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

2.3.14. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

Şirket'in GYO dönüşüm başvurusu 12 Aralık 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmış olup 6 Ocak 2020 tarihinde tescil edilmiştir. Türkiye'de 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarından elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkra da belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Ekli finansal tablolarda Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. kurumlar vergisine tabidir.

Ertelenmiş vergi

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Şirket'in bağlı ortaklığı Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. için ertelenen vergi hesaplaması yapılmıştır.

2.3.15. Muhasebe Tahminleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Grup, gayrimenkul stoklarını Şekerbank T.A.Ş.'den kısmi bölünme sırasında ilk muhasebeleştirmeyi yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Not 10'da belirtilmiştir. Gayrimenkul değerlendirme şirketi rapor tarihleri itibarıyla, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermekte ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

2.3.16. Nakit akımının raporlanması

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

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

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

2.3.17. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

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

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

2.3.18. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.4. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Bankalar	155.529.043	296.705.813
Toplam	155.529.043	296.705.813

Banka mevduatlarının 102.000 TL'si (31 Aralık 2021: 265.874 TL) teminat olarak verilmiştir.

Bankalardaki bakiyenin 29.790.188 TL'si Grup'un ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 80.445.162 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Vadesiz mevduat	19.778	117.976.567
Vadeli mevduat	155.509.265	178.729.246
Toplam	155.529.043	296.705.813

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022		
	Faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%9,00 - %28,50	42.517.633	30 Aralık 2022 - 24 Ocak 2023
USD vadeli mevduat	%1,00 - %4,00	112.991.632	10 Ocak 2023 - 24 Ocak 2023
Toplam		155.509.265	

	31.12.2021		
	Faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%13,00 - %16,00	9.295.628	3 Ocak - 21 Ocak 2022
USD vadeli mevduat	%0,60 - %1,00	169.433.618	7 Ocak - 26 Ocak 2022
Toplam		178.729.246	

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz durumu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
TL mevduat	42.522.842 TL	9.368.266 TL
USD mevduat	6.043.662 \$	21.557.322 \$
Toplam TL Karşılığı	155.529.043	296.705.813

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Devlet Tahvili (Eurobond)	185.494.615	131.423.940
Toplam	185.494.615	131.423.940

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla 9.920.400 USD değerindeki (31.12.2021: 9.860.000 USD) Eurobond'u mevcuttur. Eurobond, "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlık" olarak sınıflandırılmaktadır Eurobond'un vadesi 10.08.2024 olup faiz oranı %6,35'tir.

	31.12.2022	31.12.2021
Devlet Tahvili (Eurobond)		
Maliyet değeri	190.255.203	135.622.575
Pazar değeri	185.494.615	131.423.940
Değer artışı/azalışı	-4.760.588	-4.198.635
Kar/Zararda muhasebeleştirilen	-4.760.588	-4.198.635
Toplam	-4.760.588	-4.198.635

5. FİNANSAL BORÇLAR

Finansal borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Kısa vadeli borçlanmalar	-	180.250.497
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	152.783.602	139.786.172
Uzun vadeli borçlanmalar	373.966.000	469.448.969
Toplam	526.749.602	789.485.638

Grup, 09.06.2026 vadeli 6.000.000 USD kalan anaparası olan banka kredisi için 14.09.2022 tarihinde erken kapatma yapmış olup ilgili kredi için 6.000.000 USD anapara, 116.212 USD faiz ve 5.811 USD BSMV ödemesi gerçekleştirmiştir.

Grup, ayrıca, 19.02.2026 vadeli 5.833.333 USD kalan anaparası olan banka kredisi için 14.09.2022 tarihinde kısmi erken kapama gerçekleştirmiş ve ilgili kredi için 1.994.444 USD anapara, 35.211 USD faiz ve 1.761 USD BSMV ödemesi yapmıştır.

Erken ve kısmi ödemeler sonrası 31.12.2022 itibariyle finansal borçların anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir;

31.12.2022	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
USD krediler	4.000.000 \$	5,29 - 6,37	3-6 ay arası
USD krediler	4.000.000 \$	5,29 - 6,37	9-12 ay arası
USD krediler	20.000.000 \$	5,29 - 6,37	1 yıl ve üstü
Toplam	28.000.000 \$		

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibariyle Türk Lirası cinsinden kredisi bulunmamaktadır.

31.12.2021	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
USD krediler	4.277.778 \$	5,29 - 6,37	0-3 ay arası
USD krediler	750.000 \$	5,29 - 6,37	3-6 ay arası
USD krediler	4.277.778 \$	5,29 - 6,37	6-9 ay arası
USD krediler	750.000 \$	5,29 - 6,37	9-12 ay arası
USD krediler	35.194.444 \$	5,29 - 6,37	1 yıl ve üstü
Toplam	45.250.000 \$		

TL krediler	174.000.000	17,00 - 18,00	0-3 ay arası
Toplam	174.000.000		

Alınan dövizli krediler karşılığında, Şeker Kule üzerinde 150.000.000 USD tutarında ipotek teminat olarak verilmiştir.

Borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Anapara borçlar (Usd)	523.552.399	603.137.250
Faiz tahakkukları (Usd)	3.197.203	6.097.891
Anapara borçlar (TL)	-	174.000.000
Faiz tahakkukları (TL)	-	6.250.497
Toplam	526.749.602	789.485.638

Finansal borçlanmaların döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
USD krediler	28.170.989 \$	45.707.491 \$
TL krediler	-	180.250.497
Toplam TL Karşılığı	526.749.602	789.485.638

USD cinsinden finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
0-3 ay	88.915.215 TL	4.755.257 \$	71.003.266 TL	5.326.976 \$
3-12 ay	86.870.692 TL	4.645.914 \$	93.988.345 TL	7.051.418 \$
1-5 yıl	404.451.810 TL	21.630.405 \$	520.086.954 TL	39.019.203 \$
Toplam	580.237.717 TL	31.031.576 \$	685.078.565 TL	51.397.597 \$

Türk Lirası cinsinden finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
0-3 ay	-	181.841.531
Toplam	-	181.841.531

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Ticari alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	8.991
Toplam	-	8.991

Grup'un rapora konu finansal tablo tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş alacağı bulunmamaktadır.

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Ticari borçlar/Sekar A.Ş.	8.909	8.909
İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	380.131	333.697
Toplam	389.040	342.606

7. DİĞER ALACAKLAR / DİĞER BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Vergi dairesinden stopaj iade alacakları	975.401	704.585
Verilen depozito ve teminatlar/kısa vadeli	10.000	–
Verilen depozito ve teminatlar/uzun vadeli	1.926	3.652
Toplam	987.327	708.237

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Alınan depozito ve teminatlar	748.385	619.585
Alınan depozito ve teminatlar/Şeker Yatırım A.Ş.	9.440	9.440
Personele borçlar	715	–
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	7.617.875	622.239
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	172.472	80.966
Muhtelif borçlar	20.752	36.525
Toplam	8.569.639	1.368.755

(*) Ödenecek vergi ve fonların 6.168.029 TL'si ödenecek KDV'den oluşmaktadır.

8. TÜREV ARAÇLAR

Türev araçlardan oluşan varlık kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Forward değerlendirme farkı	–	36.790.000
Toplam	–	36.790.000

31 Aralık 2021 itibarıyla Forward sözleşme detayları aşağıdaki gibidir;

31.12.2021		
Sözleşme tipi	TL satım-Usd alım	TL satım-Usd alım
Vade tarihi	10.01.2022	10.01.2022
Sözleşme kuru	9,5700 TL	9,6700 TL
Sözleşme varlığı	2.000.000 \$	8.000.000 \$
Sözleşme yükümlülüğü	19.140.000 TL	77.360.000 TL
Değerleme kuru	13,3290 TL	13,3290 TL
Gerçeğe uygun değer	7.518.000 TL	29.272.000 TL

Grup'un kur riskini yönetmek adına yaptığı türev işlemlerin değerlendirilmesi, değerlendirme tarihinde henüz vadesi gelmemiş olan işlemler için piyasa rayıçları baz alınarak yapılmakta ve gerçeğe uygun değerleri finansal durum tablosunda varlık veya yükümlülük olarak gösterilmektedir.

9. PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

Proje halindeki stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Şeker Şile Evleri Projesi	31.925.066	274.846
Toplam	31.925.066	274.846

Proje halindeki stoklar, "Şile Evleri Projesi" kapsamında yüklenici firmaya verilen hakedişler ve projeye ilişkin diğer maliyetlerden oluşmaktadır.

Grup, Şeker GYO Şile Konut Projesi kapsamında S.S. Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatifi ile 6 Ekim 2021 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır. Sözleşme, İstanbul, Şile, Çayırbaşı Mahallesi'nde mülkiyeti Aydınkent Kooperatifi'ne ait toplamda 11.325,53 m² yüzölçümüne sahip 445, 678 ve 679 numaralı parsellerde yapılacak 29 adet villa (42 adet bağımsız bölüm) inşaa işi, proje alanının peyzajı ve ortak alanların arsa payı karşılığı, anahtar teslim inşası işlerini kapsamaktadır. Arsa alanında yapılan terk, tevhid ve ihdas işlemlerinin ardından 11.282,54 m² yüzölçümüne sahip 733 parsel numaralı yeni tapu, Şile Tapu Müdürlüğü tarafından 14.01.2022 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında konut alanlarında ruhsat projesine göre çıkacak bağımsız bölüm metrekarelerinin toplamının %50'si Aydınkent Kooperatifi'ne, kalan %50'si ise Şeker GYO'ya aittir.

Proje ile ilgili olarak 12 Mayıs 2022 tarihinde, Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'na ait, toplam yüzölçümü 3.770,00 m² olan taşınmazın, 1.036,14 m²'lik kısmı sosyal amaçlı kullanım alanı olarak kiralanarak 3 yıllık kullanım hakkı alınmıştır.

Şeker GYO Şile Konut Projesi'nin proje yönetimi ve yapım işleri için 21 Temmuz 2022 tarihinde Optimal Proje Yönetimi İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ile Yönetim Yükleniciliği Sözleşmesi imzalanmıştır. Yapı Ruhsatı onayı Şile Belediyesi'nden 05.09.2022 tarihinde alınarak, yapım işlerine Eylül 2022 tarihinde başlanmıştır. Projenin kaba yapı işleri devam etmekte olup, Temmuz 2023 tarihinde teslim edilmesi planlanmaktadır.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	2.338.475.389	1.026.593.000
Yatırım amaçlı arsalar	111.930.000	79.320.000
Toplam	2.450.405.389	1.105.913.000

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Dönem başı	1.105.913.000	898.809.000
Çıkışlar	-19.936.000	-16.131.000
Transferler (*)	1.598.627	-
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	1.362.829.762	223.235.000
Dönem sonu	2.450.405.389	1.105.913.000

(*) Transferler, kiraya verilen maddi duran varlıkların, yatırım amaçlı gayrimenkullere transferinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 3.058.407 TL bakım onarım, 552.335 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (31 Aralık 2021: Güvenlik gideri 210.667 TL, sigorta gideri 503.813 TL, bakım onarım gideri 1.813.247).

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içinde yer alan Şeker Kule üzerinde 150.000.000 USD'lik ipotek bulunmaktadır.

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022		31.12.2021	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Şubesi	Pazar Yaklaşımı	10.530.000	Pazar Yaklaşımı	6.460.000
Ankara Bölge Müdürlük Binası	Pazar Yaklaşımı	13.440.000	Pazar Yaklaşımı	5.291.000
Beşiktaş Şubesi	Pazar Yaklaşımı	17.410.000	Pazar Yaklaşımı	7.560.000
Büyükçekmece Dükkan	Pazar Yaklaşımı	3.715.000	Pazar Yaklaşımı	1.440.000
Elbistan Şubesi (****)	Pazar Yaklaşımı	6.635.000	Pazar Yaklaşımı	3.343.000
Gazipaşa Şubesi	Pazar Yaklaşımı	19.375.000	Pazar Yaklaşımı	8.161.000
Göztepe Şubesi	Pazar Yaklaşımı	34.140.000	Gelir Yaklaşımı	16.800.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı	118.950.000	Pazar Yaklaşımı	48.277.000
Karacabey Şubesi	Pazar Yaklaşımı	2.860.000	Pazar Yaklaşımı	1.244.000
Lara Şubesi	Pazar Yaklaşımı	9.355.000	Gelir Yaklaşımı	3.000.000
Mecidiyeköy Şubesi	Pazar Yaklaşımı	57.395.000	Pazar Yaklaşımı	27.000.000
Metrocity Binası (*)	Pazar Yaklaşımı	158.440.000	Gelir Yaklaşımı	73.944.000
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	2.220.000	Pazar Yaklaşımı	1.000.000
Söke Şubesi	Pazar Yaklaşımı	7.270.000	Gelir Yaklaşımı	3.000.000
Sultanhamam Şubesi	Pazar Yaklaşımı	61.985.000	Pazar Yaklaşımı	25.903.000
Şeker Kule (**)	Pazar Yaklaşımı	1.568.105.389	Gelir Yaklaşımı	665.295.000
Tophane Binası (***)	-	-	Pazar Yaklaşımı	19.936.000
Ankara Dupleks Mesken	Pazar yaklaşımı	6.920.000	Pazar yaklaşımı	2.020.000
Kadıköy Şubesi	Pazar Yaklaşımı	27.460.000	Pazar yaklaşımı	12.914.000
Kastamonu Şubesi	Pazar Yaklaşımı	13.200.000	Gelir yaklaşımı	6.640.000
Binalar				
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	Gelir Yaklaşımı	9.590.000	Pazar Yaklaşımı	4.080.000
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	Maliyet Yaklaşımı	7.750.000	Pazar Yaklaşımı	2.734.000
Boğazlıyan Şube Binası	Maliyet Yaklaşımı	6.065.000	Pazar Yaklaşımı	3.478.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı	94.115.000	Pazar Yaklaşımı	40.628.000
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	13.745.000	Pazar Yaklaşımı	5.958.000
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	7.885.000	Pazar Yaklaşımı	3.319.000
Ordu Şubesi	Pazar Yaklaşımı	13.360.000	Gelir Yaklaşımı	6.600.000
Ostim Şubesi	Pazar Yaklaşımı	8.820.000	Pazar Yaklaşımı	4.060.000
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	17.480.000	Pazar Yaklaşımı	7.250.000
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	7.980.000	Pazar Yaklaşımı	3.790.000
Uzunköprü Şube Binası	Pazar Yaklaşımı	5.970.000	Gelir Yaklaşımı	2.770.000
Sanayi Tesisi				
Karaman	Maliyet Yaklaşımı	6.310.000	Maliyet Yaklaşımı	2.698.000
Arsalar				
Ankara Gölbaşı	Pazar Yaklaşımı	13.350.000	Pazar Yaklaşımı	6.470.000
Arsa/Kazakistan Almati	Pazar Yaklaşımı	88.390.000	Pazar Yaklaşımı	67.965.000
Sarıyer Arsa	Pazar Yaklaşımı	10.190.000	Gelir Yaklaşımı	4.885.000
Toplam		2.450.405.389		1.105.913.000

(*) Söz konusu değer Metrocity Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 ve 183 nolu bağımsız bölümlerin toplamından oluşmaktadır.

(**) Şeker Kule binasında toplamda 94 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu değer Şeker Kule binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; Zemin, 2. Asma kat 1., 2., 3., 4., 5., 6., 9., 10., 11.(sadece kiralık olan kısımları), 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23.,24. katlarda bulunan 72 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

(***) Tophane binası cari dönemde satılmıştır.

(****) 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde oluşan hasarla ilgili olarak, Kahramanmaraş ili Elbistan ilçesinde yer alan gayrimenkulün değerine ilişkin herhangi bir tespiti yapılması mevcut koşullar nedeniyle mümkün olmamıştır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Gayrimenkul Adı	31.12.2022			
	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Şubesi	10.530.000	–	10.530.000	–
Ankara Bölge Müdürlük Binası	13.440.000	–	13.440.000	–
Beşiktaş Şubesi	17.410.000	–	17.410.000	–
Büyüçekmece Dükkan	3.715.000	–	3.715.000	–
Elbistan Şubesi	6.635.000	–	6.635.000	–
Gazipaşa Şubesi	19.375.000	–	19.375.000	–
Göztepe Şubesi	34.140.000	–	34.140.000	–
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	118.950.000	–	118.950.000	–
Karacabey Şubesi	2.860.000	–	2.860.000	–
Lara Şubesi	9.355.000	–	9.355.000	–
Mecidiyeköy Şubesi	57.395.000	–	57.395.000	–
Metrocity Binası (*)	158.440.000	–	158.440.000	–
Muğla Bodrum Dükkan	2.220.000	–	2.220.000	–
Söke Şubesi	7.270.000	–	7.270.000	–
Sultanhamam Şubesi	61.985.000	–	61.985.000	–
Şeker Kule (**)	1.568.105.389	–	1.568.105.389	–
Ankara Dupleks Mesken	6.920.000	–	6.920.000	–
Kadıköy Şubesi	27.460.000	–	27.460.000	–
Kastamonu Şubesi	13.200.000	–	13.200.000	–
Binalar				
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	9.590.000	–	–	9.590.000
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	7.750.000	–	–	7.750.000
Boğazlıyan Şube Binası	6.065.000	–	–	6.065.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	94.115.000	–	94.115.000	–
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	13.745.000	–	13.745.000	–
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	7.885.000	–	7.885.000	–
Ordu Şubesi	13.360.000	–	13.360.000	–
Ostim Şubesi	8.820.000	–	8.820.000	–
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	17.480.000	–	17.480.000	–
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	7.980.000	–	7.980.000	–
Uzunköprü Şube Binası	5.970.000	–	5.970.000	–
Sanayi Tesisi				
Karaman	6.310.000	–	–	6.310.000
Arsalar	0			
Ankara Gölbaşı	13.350.000	–	13.350.000	–
Arsa/Kazakistan Almatı	88.390.000	–	88.390.000	–
Sarıyer Arsa	10.190.000	–	10.190.000	–
Toplam	2.450.405.389	–	2.420.690.389	29.715.000

(*) Söz konusu değer Metrocity Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 ve 183 nolu bağımsız bölümlerin toplamından oluşmaktadır.

(**) Şeker Kule binasında toplamda 94 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu değer Şeker Kule binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; Zemin, 2. Asma kat 1., 2., 3., 4., 5., 6., 9., 10., 11.(sadece kiralık olan kısımları), 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23.,24. katlarda bulunan 72 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

Gayrimenkul Adı	31.12.2021			
	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Şubesi	6.460.000	–	6.460.000	–
Ankara Bölge Müdürlük Binası	5.291.000	–	5.291.000	–
Beşiktaş Şubesi	7.560.000	–	7.560.000	–
Büyükçekmece Dükkan	1.440.000	–	1.440.000	–
Elbistan Şubesi	3.343.000	–	3.343.000	–
Gazipaşa Şubesi	8.161.000	–	8.161.000	–
Göztepe Şubesi	16.800.000	–	–	16.800.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	48.277.000	–	48.277.000	–
Karacabey Şubesi	1.244.000	–	1.244.000	–
Lara Şubesi	3.000.000	–	–	3.000.000
Mecidiyeköy Şubesi	27.000.000	–	27.000.000	–
Metrocity Binası (*)	73.944.000	–	–	73.944.000
Muğla Bodrum Dükkan	1.000.000	–	1.000.000	–
Söke Şubesi	3.000.000	–	–	3.000.000
Sultanhamam Şubesi	25.903.000	–	25.903.000	–
Şeker Kule (**)	665.295.000	–	–	665.295.000
Tophane Binası (**)	19.936.000	–	19.936.000	–
Ankara Dupleks Mesken	2.020.000	–	2.020.000	–
Kadıköy Şubesi	12.914.000	–	12.914.000	–
Kastamonu Şubesi	6.640.000	–	–	6.640.000
Binalar				
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	4.080.000	–	4.080.000	–
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.734.000	–	2.734.000	–
Boğazlıyan Şube Binası	3.478.000	–	3.478.000	–
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	40.628.000	–	40.628.000	–
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	5.958.000	–	5.958.000	–
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	3.319.000	–	3.319.000	–
Ordu Şubesi	6.600.000	–	–	6.600.000
Ostim Şubesi	4.060.000	–	4.060.000	–
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	7.250.000	–	7.250.000	–
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	3.790.000	–	3.790.000	–
Uzunköprü Şube Binası	2.770.000	–	–	2.770.000
Sanayi Tesisi				
Karaman	2.698.000	–	–	2.698.000
Arsalar				
Ankara Gölbaşı	6.470.000	–	6.470.000	–
Arsa/Kazakistan Almatı	67.965.000	–	67.965.000	–
Sarıyer Arsa	4.885.000	–	–	4.885.000
Toplam	1.105.913.000	–	320.281.000	785.632.000

(*) Söz konusu değer Metrocity Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 ve 183 nolu bağımsız bölümlerin toplamından oluşmaktadır.

(**) Söz konusu değer Tophane Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 ve 30 nolu bağımsız bölümlerin toplamından oluşmaktadır.

(***) Şeker Kule binasında toplamda 94 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu değer Şeker Kule binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; Zemin, 2. Asma kat 1., 2., 3., 4., 5., 6., 9., 10., 11.(sadece kiralık olan kısımları), 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23.,24. katlarda bulunan 72 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

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

31.12.2022			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	Gelir yaklaşımı	42.875	4,5

31.12.2021			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Göztepe Şubesi	Gelir yaklaşımı	56.000	4
Lara Şubesi	Gelir yaklaşımı	15.000	6
Ordu Şubesi	Gelir yaklaşımı	27.500	5
Söke Şubesi	Gelir yaklaşımı	15.000	6
Uzunköprü Şube Binası	Gelir yaklaşımı	15.000	6,5
Metrocity Binası	Gelir yaklaşımı	333.000	5,4
Şeker Kule	Gelir yaklaşımı	3.343.900	5,8
Kastamonu Şubesi	Gelir yaklaşımı	33.200	6

31.12.2022			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	Maliyet yaklaşımı	12.622	% 8
Boğazlıyan Şube Binası	Maliyet yaklaşımı	8.141	% 10
Karaman Bina	Maliyet yaklaşımı	1.700	% 70

31.12.2021			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Karaman Bina	Maliyet yaklaşımı	1.030	% 50

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

	31.12.2022	31.12.2021
Dönem başı	785.632.000	672.837.000
Değerleme farkları	3.612.000	132.249.000
Çıkışlar	–	-16.131.000
2. seviye transferleri	-782.934.000	-3.323.000
3. seviye transferleri	23.405.000	–
Dönem sonu	29.715.000	785.632.000

(*) Transferler, kiraya verilen maddi duran varlıkların, yatırım amaçlı gayrimenkullere transferinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 3. Seviye transferleri, gayrimenkul değerlendirme firmasının değer takdirinde bulunurken seçmiş olduğu değerlendirme yöntemine göre gerçekleşmiştir.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2022 tarihli gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2021 tarihli gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerleme şirketi olan Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş'nin hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

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

Emsal metrekare değeri	31.12.2022	31.12.2021
Ofisler	10.179,25 - 82.144,27	3.906,00 – 34.603,80
Dükkan – Mağazalar	11.827,00 - 261.713,00	5.007,00 – 110.983,00
Binalar	4.505,00 – 64.364,00	1.828,00 - 29.393,00
Meskenler	4.806,00 - 12.224,00	2.142,00 – 3.566,00
Sanayi Tesisi (*)	537,00	135,00
Arsalar	722,00 - 17.065,00	350,00 - 8.182,00

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar (*)	Değerleme	31.12.2022
Binalar	26.545.000	-	-1.598.627	37.628.238	62.574.611
Taşıtlar	388.391	-	-	-	388.391
Demirbaşlar	327.373	108.553	-	-	435.926
Toplam	27.260.764	108.553	-1.598.627	37.628.238	63.398.928
Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2022
Binalar	-	-485.268	-	485.268	-
Taşıtlar	-243.564	-77.678	-	-	-321.242
Demirbaşlar	-137.584	-99.851	-	-	-237.435
Toplam	-381.148	-662.797	-	485.268	-558.677
NET DEĞER	26.879.616	-554.244	-1.598.627	38.113.506	62.840.251
Duran Varlık	1.01.2021	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2021
Binalar	22.400.000	-	-	4.145.000	26.545.000
Taşıtlar	423.890	-	-35.499	-	388.391
Demirbaşlar	461.562	92.269	-226.458	-	327.373
Özel Maliyetler	2.500.000	-	-2.500.000	-	-
Toplam	25.785.452	92.269	-2.761.957	4.145.000	27.260.764
Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2021	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2021
Binalar	-	-448.000	-	448.000	-
Taşıtlar	-165.886	-80.636	2.958	-	-243.564
Demirbaşlar	-308.283	-37.542	208.241	-	-137.584
Özel Maliyetler	-2.500.000	-	2.500.000	-	-
Toplam	-2.974.169	-566.178	2.711.199	448.000	-381.148
NET DEĞER	22.811.283	-473.909	-50.758	4.593.000	26.879.616

*) 31 Aralık 2022 itibariyle 1.598.627 TL'lik bina çıkışı, maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerden oluşmaktadır.

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Maddi duran varlık değerleme farklarının hareketleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Değerleme öncesi net değer	24.461.105	21.952.000
Değerleme sonrası değer	62.574.611	26.545.000
Değer artışı	38.113.506	4.593.000

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan Net Kurumsal Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir.

Binaların değerlemesi sonucunda oluşan değer artışı "diğer kapsamlı gelirler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Grup, binaların gerçeğe uygun değerinin tespitinde "yeniden değerlendirme modelini", diğer duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin tespitinde "maliyet modelini" esas almaktadır.

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Diğer haklar	150.715	81.690	-	232.405
Toplam	150.715	81.690	-	232.405
Birikmiş Amortismanlar	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Diğer haklar	-150.715	-11.861	-	-162.576
Toplam	-150.715	-11.861	-	-162.576
NET DEĞER	-	69.829	-	69.829
Duran Varlık	1.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Diğer haklar	203.449	-	-52.734	150.715
Toplam	203.449	-	-52.734	150.715
Birikmiş Amortismanlar	1.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Diğer haklar	-142.624	-60.825	52.734	-150.715
Toplam	-142.624	-60.825	52.734	-150.715
NET DEĞER	60.825	-60.825	-	-

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Verilen sipariş avansları (*)	12.633.537	–
Gelecek aylara ait giderler	352.825	151.440
Toplam	12.986.362	151.440

(*) Şeker Kule çevre düzenlemesi, Şile Konut Projesi ve Eğer Bölge Güçlendirme Projesi için verilen iş avanslarıdır.

14. SÖZLEŞME YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Sözleşme yükümlölükleri hesap kalemin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Alınan avanslar	19.813	201.780
Gelecek aylara ait kira gelirleri	3.234.077	2.136.570
Toplam	3.253.890	2.338.350

15. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Personel izin karşılıkları	133.116	66.787
Döviz pozisyonu marj açığı (*)	424.323	–
Toplam	557.439	66.787

(*) Grup, finansal tablolarındaki tüm yabancı para cinsinden varlık ve yükümlölüklerini döviz alış kuru ile değerlemede, açık döviz pozisyonu içinse alış-satış kur farkı üzerinden "Döviz pozisyonu marj açığı" hesaplamaktadır.

Grup, 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.

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem tazminatı karşılıkları	348.184	107.172
Dava karşılıkları	391.076	341.013
Toplam	739.260	448.185

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	7,06%	15,80%
İskonto Oranı	9,20%	20,10%
Kıdem tazminatı tavanı	15.371	8.285

Grup tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %7,06 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %9,20 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise % 0 olarak alınmıştır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Dönem başı	107.172	131.097
Ödemeler	-57.303	-
Faiz maliyeti	14.358	14.358
Hizmet maliyeti	105.654	44.360
Aktüeryal kazanç/zararlar	178.303	-82.643
Dönem sonu	348.184	107.172

16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Devreden KDV	3.258.450	3.298.798
Peşin ödenen vergiler	886.259	308.810
Personel avansları	-	18.600
İş avansları	-	909.040
Toplam	4.144.709	4.535.248

17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Dava Karşılıkları; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış olan davalar için 391.076 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 341.013 TL).

Alınan ve verilen teminatlar; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

Koşullu Yükümlülükler	31.12.2022	31.12.2021
Verilen teminat mektupları	464.799 TL	581.000 TL
Verilen ipotekler (*)	150.000.000 \$	150.000.000 \$
Toplam TL Karşılığı	2.778.269.799	1.999.931.000

(*) İpotekler Şeker Kule için kullanılan döviz cinsinden kredilerin karşılığında verilmiştir.

	31.12.2022	31.12.2021
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	2.778.269.799	1.999.931.000
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	2.778.269.799	1.999.931.000
	31.12.2022	31.12.2021
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

18. SERMAYE

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31.12.2022		31.12.2021	
	Oran %	Tutar TL	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş.	75	610.166.462	100	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	25	203.388.821	–	–
Toplam	100	813.555.283	100	610.166.462

Şirket'in 610.166.462 TL olan ödenmiş sermayesi, dönem içerisinde 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 onaylanmıştır. Şirket'in payları 7 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup ilgili sermaye artırımını 10 Haziran 2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

19. GERİ ALINMIŞ PAYLAR

	31.12.2022	31.12.2021
Geri alınmış hisse senetleri	-11.257.175	–
Toplam	-11.257.175	–

Şirket, halka arz aşamasında fiyat istikrarı çerçevesinde, aşağıdaki alım ve satım işlemlerini gerçekleştirmiştir.

30 Haziran 2022 tarihinde Şirket sermayesinin %0,31'ine denk gelen toplam 2.500.000 TL nominal değerli payını 2.725.000 TL bedel ödeyerek geri almıştır. 01.07.2021 ve 13.07.2021 tarihleri arasında ise 3.441.895 adet payı 1 TL'den, 1.500.000 adet payı 1,03 TL'den 2.500.000 adet payı 1,02 TL'den ve 11.058.105 adet payı 1,05 TL'den olmak üzere toplamda nominal değeri 1 TL olan 18.500.000 adet payını geri almıştır.

Şirket fiyat istikrarı uygulaması sonucunda toplamda 21.000.000 adet payını geri almıştır. Söz konusu payların Şirket sermayesindeki oranı %2,58 olmuştur.

Şirket 5 Eylül-23 Eylül 2022 tarihleri arasında, halka arz fiyatının altında almış olduğu 21.000.000 adet paydan 7.000.000 adetinin satışını 1,39-1,41 TL fiyat aralığından, 3.250.000 adet payın satışını ise 1,41-1,44 TL fiyat aralığından gerçekleştirmiştir. Satış işlemleri sonrasında Şirket'in geri alınmış payları 10.750.000 adete gerilemiştir. Bu işlemle birlikte fiyat istikrarı kapsamında geri alınan payların Şirket sermayesindeki oranı %1,32'ye düşmüştür.

20. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER (İSKONTOLAR)

	31.12.2022	31.12.2021
Hisse senedi ihraç primleri	20.338.882	–
Toplam	20.338.882	–

Şirket'in cari dönem içerisinde, sermaye artırımına ilişkin olarak, 1 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın ihracı için hazırladığı izahnamenin 26 Mayıs 2022 tarihinde SPK'nın onayı uyarınca ilgili artırım 3 Haziran 2022 tarihinde tamamlanmıştır. İlgili süreç sonucunda nominal değeri 1 TL olan 203.388.821 adet payın satışı 1,10 TL'den gerçekleşmiş olup 20.338.882 TL tutarında hisse senedi ihraç primi elde edilmiştir.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Aktüeryal kazanç/zararlar	-91.628	86.675
Maddi duran varlıklar değer artışı (*)	43.506.506	5.393.000
Toplam	43.414.878	5.479.675

(*) 11 nolu Duran Varlıklar dipnotunda detayları verilmiştir.

22. KARDAN AYRILAN KISITLANMiŞ YEDEKLER

	31.12.2022	31.12.2021
Dönem başı yasal yedekler	339.796	3.691
Önceki dönem karından ayrılan yedek	–	7.500
İşletme birleşmesinden dolayı ilaveler	–	328.605
Toplam	339.796	339.796

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

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

23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Gayrimenkul kira gelirleri	64.873.233	39.569.224
Gayrimenkul satış gelirleri	42.000.000	13.450.848
Gayrimenkul satışlarının maliyeti	-19.936.000	-16.131.000
Toplam	86.937.233	36.889.072

Kira gelirlerinin, 58.421.544 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (31 Aralık 2021: 36.751.840 TL)

24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Halka arz giderleri (*)	-11.580.574	-
Personel giderleri	-7.250.356	-5.575.641
Üst yönetim ücretleri	-3.381.043	-1.518.395
Gayrimenkul bakım onarım giderleri	-3.058.407	-1.813.247
Danışmanlık giderleri	-2.871.054	-2.333.494
Gayrimenkul aidat giderleri	-1.078.280	-1.880.114
Vergi, harç benzeri giderler	-1.384.081	-1.391.173
Araç ve ulaşım giderleri	-932.362	-601.803
Amortisman giderleri	-674.658	-684.459
Elektrik, su giderleri	-444.998	-252.892
İlan, reklam giderleri	-564.817	-1.040.773
Gayrimenkul sigorta giderleri	-552.335	-503.813
Gayrimenkullere ait diğer giderler	-470.367	-839.118
Gayrimenkul ekspertizlik giderleri	-250.970	-248.500
Gayrimenkul güvenlik giderleri	-	-210.667
Muhtelif giderler	-1.221.154	-1.286.401
Toplam	-35.715.456	-20.180.490

(*) Halka arz giderleri, aracı kuruma verilen komisyon, SPK ve MKK'ya verilen kayıt ve üyelik ücretleri, fiyat tespit raporları, reklam ve tanıtım giderleri, uzman hukukçu raporu, sermayenin ödendiğine ilişkin tespit raporu giderleri ile halka arza ilişkin ödenen harçlar ve bunlara ilişkin BSMV ve damga vergilerinden oluşmaktadır.

25. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / DİĞER FAALİYET GİDERLERİ

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
Hukuk danışmanlığı yansıtma geliri (*)	150.000	-
SGK teşvik gelirleri	177.386	113.814
Şirket birleşmesinden kaynaklı gelirler	-	615.425
Konusu kalmayan karşılıklar	-	28.350
Kur farkları	-	9.019
Muhtelif gelirler	33.296	175.923
Toplam	360.682	942.531

(*) Hukuk danışmanlığı yansıtma geliri, ilişkili taraflardan elde edilmiştir.

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
Kur farkları	-778.747	-631.165
Dava karşılıkları giderleri	-50.063	-
Sponsorluk giderleri	-50.000	-
Bağış ve yardımlar	-17.700	-14.999
Vergi, gecikme cezaları	-3.960	-356.677
Muhtelif giderler	-79.480	-14.777
Toplam	-979.950	-1.017.618

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
YAG değer artışları (*)	1.362.829.762	223.235.000
Toplam	1.362.829.762	223.235.000

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları ile ilgili açıklamalar Not 10'da verilmiştir.

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
Maddi duran varlık satış zararları	-	-34.126
YAG'lar için yapılan iyileştirme giderleri	-1.081.977	-
Toplam	-1.081.977	-34.126

27. FİNANSAL GELİRLER VE FİNANSAL GİDERLER

Finansal gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Mevduat kur farkı gelirleri	82.104.437	91.156.385
Eurobond gelirleri	61.077.480	66.270.583
Forward kur farkı gelirleri	28.335.000	37.505.234
Faiz gelirleri	7.967.771	8.340.931
Toplam	179.484.688	203.273.133

Finansal giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Kredi kur farkı giderleri	-228.360.011	-275.261.014
Kredi faiz giderleri	-36.524.575	-29.497.496
Mevduat kur farkı giderleri	-14.758.772	-11.388.658
Forward kur farkı giderleri	-11.586.000	-
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	-14.358	-44.360
Toplam	-291.243.716	-316.191.528

28. VERGİLENDİRME

Ertelenen Vergi;

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Şirket'in bağlı ortaklığı Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. kurumlar vergisine tabidir ve ertelenen vergi hesaplaması yapılmıştır.

Açıklama/ 31.12.2022	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Duran varlık değerleme farkları	39.340.000	–	7.868.000
Nakit sermaye artırım faiz indirimi	4.453.536	890.707	–
Mali zarar (*)	604.438	139.021	–
Toplam	39.340.000	1.029.728	7.868.000
NET			6.838.272

Açıklama/ 31.12.2021	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Duran varlık değerleme farkları	8.869.590	–	2.040.006
Mali zarar (*)	-573.751	143.438	–
Toplam	8.295.839	143.438	2.040.006
NET			1.896.568

(*) Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Vergi geliri/gideri;

	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
Cari dönem vergi karşılığı	–	–
Ertelenmiş Vergi	-4.941.704	-1.447.443
• Dönem başı ertelenen vergi	1.896.568	449.125
• Dönem sonu ertelenen vergi	-6.838.272	-1.896.568
Toplam	-4.941.704	-1.447.443

29. HİSSE BAŞINA KAZANÇ / KAYIP

	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Dönem karı/zararı	1.295.649.562	125.468.531
Hisse sayısı (ağırlıklı)	724.398.540	610.166.462
Hisse başına kar/zarar	1,7886	0,2056

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.

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan borç ve alacaklar aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı	31.12.2022	31.12.2021
Şekerbank (mevduat)	29.790.188	80.445.162
Toplam Alacak	29.790.188	80.445.162
İlişkili Taraf Adı	31.12.2022	31.12.2021
Sekar A.Ş.	8.909	8.909
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9.440	9.440
Toplam Borç	18.349	18.349
Net Alacak / Borç	29.771.839	80.426.813

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle, ilişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı (31.12.2022)	Faiz geliri	Kira Geliri	Kira Gideri	Kur Farkı Geliri	Diğer Gelirler	Kur farkı giderleri	Halka arz giderleri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	3.772.777	47.216.801	-	24.031.918	-	-7.790.171	-	-	67.231.325
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	146.892	-	-	-	-	-	-	146.892
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	354.517	-	-	-	-	-	-	354.517
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	788.136	3.228.890	-	-	-	-	-8.887.936	-	-4.870.910
Sekar Filo Kiralama	-	429.748	-600.396	-	-	-	-	-	-170.648
Şeker Faktoring A.Ş.	-	1.550.016	-	-	-	-	-	-	1.550.016
Şeker Sigorta A.Ş.	-	1.550.016	-	-	-	-	-	-429.243	1.120.773
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.576.584	-	-	-	-	-	-	1.576.584
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	-	150.000	-	-	-	150.000
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	2.368.080	-	-	-	-	-	-	2.368.080
Toplam	4.560.913	58.421.544	-600.396	24.031.918	150.000	-7.790.171	-8.887.936	-429.243	69.456.629

İlişkili Taraf Adı (31.12.2021)	Faiz geliri	Kira Geliri	Kira Gideri	Kur Farkı Geliri	Diğer Gelirler	Kur farkı giderleri	Halka arz giderleri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	3.831.977	27.618.066	-	-	16.053	-	-	-13.639	31.452.457
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	90.000	-	-	-	-	-	-	90.000
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	296.419	-	-	-	-	-	-	296.419
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	2.699.741	-	-	-	-	-	-	2.699.741
Sekar Filo Kiralama	-	329.153	-	-	-	-	-	-490.912	-161.759
Şeker Faktoring A.Ş.	-	1.296.000	-	-	-	-	-	-	1.296.000
Şeker Sigorta A.Ş.	-	1.362.561	-	-	-	-	-	-66.854	1.295.707
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.080.000	-	-	-	-	-	-	1.080.000
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.980.000	-	-	-	-	-	-210.667	1.769.333
Toplam	3.831.977	36.751.940	-	-	16.053	-	-	-782.072	39.817.898

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Üst yönetime sağlanan menfaatler	-3.381.043	-1.946.372
Toplam	-3.381.043	-1.946.372

Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler, yönetim kurulu ücretleri ile yönetim kuruluna ait diğer giderlerden oluşmaktadır.

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a. Sermaye risk yönetimi

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

b. Finansal risk faktörleri

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kredi riski:

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

31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	987.327	155.529.043	185.494.615
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-		-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	987.327	155.529.043	185.494.615
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	

31.12.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	8.991	-	708.237	296.705.813	168.213.940
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-		-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	8.991	-	708.237	296.705.813	168.213.940
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Likidite riski ;

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

31.12.2022						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	526.749.602	580.237.717	88.915.215	86.870.692	404.451.810	–
Finansal Borçlar	526.749.602	580.237.717	88.915.215	86.870.692	404.451.810	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	8.958.679	8.958.679	8.958.679	–	–	–
Ticari Borçlar	389.040	389.040	389.040	–	–	–
Diğer Borçlar	8.569.639	8.569.639	8.569.639	–	–	–

31.12.2021						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	609.235.141	685.078.565	71.003.266	93.988.345	520.086.954	–
Finansal Borçlar	609.235.141	685.078.565	71.003.266	93.988.345	520.086.954	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.711.361	1.711.361	1.711.361	–	–	–
Ticari Borçlar	342.606	342.606	342.606	–	–	–
Diğer Borçlar	1.368.755	1.368.755	1.368.755	–	–	–

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kur riski

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Usd	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Usd
1. Ticari alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar	298.500.816	15.964.062	418.761.487	31.417.322
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar	298.500.816	15.964.062	418.761.487	31.417.322
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Toplam varlıklar	298.500.816	15.964.062	418.761.487	31.417.322
10. Ticari borçlar	-	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	152.783.602	8.170.989	139.786.172	10.487.371
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	2.443.739	130.693	1.439.532	108.000
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	155.227.341	8.301.682	141.225.704	10.595.371
14. Ticari borçlar	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	373.966.000	20.000.000	469.448.969	35.220.119
16 a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16 b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	373.966.000	20.000.000	469.448.969	35.220.119
18. Toplam yükümlülükler	529.193.341	28.301.682	610.674.673	45.815.491
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-	-	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-230.692.525	-12.337.620	-191.913.186	-14.398.168
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	133.290.000	10.000.000
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	96.500.000	10.000.000

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.

31.12.2022	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-23.069.253	23.069.253
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-23.069.253	23.069.253
TOPLAM	-23.069.253	23.069.253

31.12.2021	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-19.191.319	19.191.319
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-19.191.319	19.191.319
TOPLAM	-19.191.319	19.191.319

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Kayıtlı Değeri		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	155.529.043	296.705.813	155.529.043	296.705.813
Finansal yatırımlar	185.494.615	131.423.940	185.494.615	131.423.940
Ticari alacaklar	–	8.991	–	8.991
Türev araçlar	–	36.790.000	–	36.790.000
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	526.749.602	789.485.638	526.749.602	609.235.141
Ticari borçlar	389.040	342.606	389.040	342.606
Türev araçlar	–	–	–	–

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması.

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

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

31.12.2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	185.494.615	–	–	185.494.615
31.12.2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	131.423.940	–	–	131.423.940
Türev araçlar	–	36.790.000	–	36.790.000

32. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde oluşan hasarla ilgili olarak, Kahramanmaraş ili Elbistan ilçesinde yer alan gayrimenkulün değerine ilişkin herhangi bir tespiti yapılması mevcut koşullar nedeniyle mümkün olmamıştır. Ekli finansal tablolarda ilgili gayrimenkulün ekspertiz değeri 6.635.000 TL'dir

33. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINCA VERİLEN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlere ilişkin ücreti 338.623 TL'dir (31 Aralık 2021: 456.000 TL).

34. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	31.12.2022	31.12.2021
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	335.841.975	423.292.836
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	2.455.210.000	1.105.999.000
C İştirakler	Md.24/(b)	25.000.000	25.000.000
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		47.044.408	39.468.921
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.863.096.383	1.593.760.757
E Finansal Borçlar	Md.31	526.749.602	789.485.638
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	Md.31	2.322.991.101	799.739.205
Diğer Kaynaklar		13.355.680	4.535.914
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.863.096.383	1.593.760.757

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.12.2022	31.12.2021
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)	150.347.360	291.868.896
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	88.390.000	67.965.000
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	464.799	581.000
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (1)	185.494.615	175.942.800

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.12.2022	31.12.2021	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	%86	%69	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%13	%28	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%3	%4	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	%23	%99	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%5	%18	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	%6	%11	≤ %10