

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Mart 2023 Dönemine Ait Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR ZARAR TABLOSU	2
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIM TABLOSU	4
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	5-51

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihli Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	31.03.2023	31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	67.205.452	150.347.360
Finansal yatırımlar	[4]	189.807.543	185.494.615
Ticari alacaklar	[6]	25.474	-
Diğer alacaklar	[7]	1.799.021	985.401
Proje halindeki stoklar	[9]	57.771.900	31.925.066
Peşin ödenmiş giderler	[13]	18.810.087	12.982.926
Diğer dönen varlıklar	[16]	2.501.223	813.620
Toplam Dönen Varlıklar		337.920.700	382.548.988
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[4]	25.000.000	25.000.000
Diğer alacaklar	[7]	1.926	1.926
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	2.390.367.597	2.394.348.597
Maddi duran varlıklar	[11]	60.991.023	61.127.043
Maddi olmayan duran varlıklar	[12]	62.069	69.829
Toplam Duran Varlıklar		2.476.422.615	2.480.547.395
TOPLAM VARLIKLAR		2.814.343.315	2.863.096.383
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	23.555.788	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	162.926.827	152.783.602
Ticari borçlar	[6]	4.635.135	377.010
• İlişkili taraflara ticari borçlar		8.909	8.909
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		4.626.226	368.101
Diğer borçlar	[7]	3.654.018	8.490.586
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	[14]	2.466.451	3.253.890
Türev araçlar	[8]	1.233.600	-
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	929.633	557.439
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		133.116	133.116
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		796.517	424.323
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		199.401.452	165.462.527
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	306.451.199	373.966.000
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	840.033	739.260
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		307.291.232	374.705.260
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		506.692.684	540.167.787
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		2.307.650.631	2.322.928.596
Ödenmiş sermaye	[18]	813.555.283	813.555.283
Geri alınmış paylar (-)	[19]	-11.257.175	-11.257.175
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[20]	20.338.882	20.338.882
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[21]	42.181.502	42.384.668
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[22]	329.796	329.796
Geçmiş yıllar karları veya zararları		1.457.577.142	187.549.186
Net dönem karı veya zararı		-15.074.799	1.270.027.956
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.307.650.631	2.322.928.596
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		2.814.343.315	2.863.096.383

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2023 – 31 Mart 2023 Dönemi Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	[23]	25.249.800	15.140.232
BRÜT KAR/ZARAR		25.249.800	15.140.232
Genel yönetim giderleri	[24]	-7.765.319	-4.604.024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	94.349	184.318
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-783.993	-192.612
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		16.794.837	10.527.914
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	-3.981.000	-1.016.578
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		12.813.837	9.511.336
Finansman gelirleri	[27]	11.632.057	56.431.238
Finansman giderleri	[27]	-39.520.693	-92.343.470
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-15.074.799	-26.400.896
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-15.074.799	-26.400.896
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		-15.074.799	-26.400.896
Pay Başına Kazanç	[28]	-0,0185	-0,0433
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		-0,0185	-0,0433
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-203.166	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	-203.166	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-203.166	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-15.277.965	-26.400.896

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2023 – 31 Mart 2023 Dönemi 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		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				
01.01.2022	610.166.462	-	-	5.393.000	86.675	329.796	62.579.201	121.184.071	799.739.205
Transferler	-	-	-	-	-	-	121.184.071	-121.184.071	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-26.400.896	-26.400.896
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-26.400.896	-26.400.896
31.03.2022	610.166.462	-	-	5.393.000	86.675	329.796	183.763.272	-26.400.896	773.338.309
01.01.2023	813.555.283	-11.257.175	20.338.882	42.476.296	-91.628	329.796	187.549.186	1.270.027.956	2.322.928.596
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.270.027.956	-1.270.027.956	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-203.166	-	-	-15.074.799	-15.277.965
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-15.074.799	-15.074.799
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i> [11,15]	-	-	-	-	-203.166	-	-	-	-203.166
31.03.2023	813.555.283	-11.257.175	20.338.882	42.476.296	-294.794	329.796	1.457.577.142	-15.074.799	2.307.650.631

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2023 – 31 Mart 2023 Dönemi Nakit Akım Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-29.158.670	45.281.119
Dönem Karı/Zararı		-15.074.799	-26.400.896
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		21.482.703	71.876.542
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[11,12]	365.301	175.223
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[15]	-102.393	68.146
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[5,27]	10.088.734	54.608.100
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	[10]	3.981.000	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	[4,5,8,27]	7.150.061	17.025.073
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-35.566.574	-194.527
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		-25.474	731
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-813.620	1.726
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[9]	-25.846.834	-45.958
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	4.258.125	3.428
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[14]	-787.439	-554.936
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-4.836.568	589.589
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[16]	-7.514.764	-189.107
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-29.158.670	45.281.119
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-221.521	-90.789
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[11,12]	-221.521	-90.789
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-53.761.717	-231.864.250
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[5]	23.168.281	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-76.929.998	-231.864.250
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-83.141.908	-186.673.920
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-83.141.908	-186.673.920
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	150.347.360	291.868.896
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	67.205.452	105.194.976

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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	31.03.2023		31.12.2022	
	Oran %	Tutar TL	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş.	75	610.166.462	75	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	25	203.388.821	25	203.388.821
Toplam	100	813.555.283	100	813.555.283

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 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.

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2022: 13).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

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

Ekli finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı 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

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 28.04.2023 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

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

2.1.7. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

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

2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.9. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

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

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

2.2.3. Hatalar

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

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

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

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

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

Gayrimenkul satışı:

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

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

Kiracı olarak

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

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

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

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

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

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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 oranin kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır. Şirket, alternatif borçlanma faiz oranını, çeşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir. Kullanım hakkı varlıkları aşağıdakiler kullanılarak maliyetten ölçülür:

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

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

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

Kiraya veren olarak

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

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

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

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

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

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

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

2.3.3. Stoklar

Şirket'in 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.

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

2.3.5. Finansal varlıklar

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

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

Şirket finansal varlıklarını;

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

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

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

2.3.6. Maddi Duran Varlıklar

Şirket, 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. Şirket duran varlıklarını kıst dönemi dikkate alarak, normal amortisman yöntemi kullanarak amortisman hesaplamaktadır.

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

	Faydalı Ömür
Binalar	50 yıl
Taşıt araçları	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	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

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

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

31 Mart 2023 ve 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
USD (Alış)	19,1532	18,6983
USD (Satış)	19,1878	18,7320

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. Şirket böylece bilanço günü itibariyle toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket tüm personelinin fiilen emekli olacağı tarihte şirketten ayrılacağını ve bu tarihte kıdem tazminatının ödeneceğini kabul eder. Şirket buna uygun şekilde, personelin ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibariyle 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, Şirket'in beklentisi izin karşılıklarının tamamının yıllık raporlama dönemini takip eden on iki ay içinde yerine getirilmesi olduğu için söz konusu izin karşılıklarını çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli borç karşılıklarında gösterilmektedir.

2.3.9. 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.

2.3.10. 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.

2.3.11. 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 plânlarının olması halinde (Kurum'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Kurum ile ilişkilidir),
 - Kurum'un (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
 - (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu Kurum'un (ya da bu Kurum'un ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

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

2.3.12. 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.

2.3.13. 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 sifra 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.

Ertelenmiş vergi

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

2.3.14. Muhasebe Tahminleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Şirket, gayrimenkul stoklarını Şekerbank T.A.Ş.’den kısmı 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.

2.3.15. Nakit akımının raporlanması

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

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

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

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

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

2.3.16. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

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

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

2.3.17. 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;

	31.03.2023	31.12.2022
Bankalar	67.205.452	150.347.360
Toplam	67.205.452	150.347.360

Banka mevduatlarının 102.000 TL'si (31 Aralık 2022: 102.000 TL) teminat olarak verilmiştir.

Bankalardaki bakiyenin 5.578.002 TL'si Şirket'in ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 24.608.505 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Vadesiz mevduat	19.938	19.778
Vadeli mevduat	67.185.514	150.327.582
Toplam	67.205.452	150.347.360

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023		
	Faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%11,00 - %26,00	66.052.533	3 Nisan 2023
USD vadeli mevduat	%0,5 - %1,50	1.132.981	3 Nisan - 10 Nisan 2023
Toplam		67.185.514	

	31.12.2022		
	Faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%9,00 - %28,50	42.079.798	2 Ocak - 24 Ocak 2023
USD vadeli mevduat	%1,00 - %4,00	108.247.784	23 Ocak- 24 Ocak 2023
Toplam		150.327.582	

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz durumu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
TL mevduat	66.052.959 TL	42.080.527 TL
USD mevduat	60.172 \$	5.790.197 \$
Toplam TL Karşılığı	67.205.452	150.347.360

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Devlet Tahvili (Eurobond)	189.807.543	185.494.615
Toplam	189.807.543	185.494.615

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla 9.911.000 USD değerindeki (31.12.2022: 9.920.400 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.

Devlet Tahvili (Eurobond)	31.03.2023	31.12.2022
Maliyet değeri	194.863.460	190.255.203
Pazar değeri	189.807.543	185.494.615
Değer artışı/azalışı	-5.055.917	-4.760.588
Kar/Zararda muhasebeleştirilen	-5.055.917	-4.760.588
Toplam	-5.055.917	-4.760.588

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

	31.03.2023	31.12.2022
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	25.000.000	25.000.000
Toplam	25.000.000	25.000.000

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

Finansal borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Kısa vadeli borçlanmalar	23.555.788	–
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	162.926.827	152.783.602
Uzun vadeli borçlanmalar	306.451.199	373.966.000
Toplam	492.933.814	526.749.602

31 Mart 2023 itibariyle USD kredilerin anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir;

31.03.2023	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
USD krediler	4.000.000 \$	5,29 - 6,37	6-9 ay arası
USD krediler	4.000.000 \$	5,29 - 6,37	9-12 ay arası
USD krediler	16.000.000 \$	5,29 - 6,37	1 yıl ve üstü
Toplam	24.000.000 \$		

31 Mart 2023 itibariyle TL kredilerin anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir;

31.03.2023	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	14.049.163	13,68-13,92	0-3 ay arası
TL krediler	9.119.118	13,68-13,92	6-9 ay arası
Toplam	23.168.281		

31 Aralık 2022 itibariyle USD kredilerin anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir;

31.12.2022	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
USD krediler	4.000.000 \$	5,29 - 6,37	0-3 ay arası
USD krediler	4.000.000 \$	5,29 - 6,37	6-9 ay arası
USD krediler	20.000.000 \$	5,29 - 6,37	1 yıl ve üstü
Toplam	28.000.000 \$		

31 Aralık 2022 itibariyle Türk Lirası kredi bulunmamaktadır.

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

Borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Anapara borçlar (Usd)	459.676.799	523.552.399
Faiz tahakkukları (Usd)	9.701.227	3.197.203
Anapara borçlar (TL)	23.168.281	–
Faiz tahakkukları (TL)	387.507	–
Toplam	492.933.814	526.749.602

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Finansal borçlanmaların döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
USD krediler	24.506.507 \$	28.170.989 \$
TL krediler	23.555.788 TL	–
Toplam TL Karşılığı	492.933.814	526.749.602

USD finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2022
0-3 ay	–	–	88.915.215 TL	4.755.257 \$
3-12 ay	175.956.014 TL	9.186.768 \$	86.870.692 TL	4.645.914 \$
1-5 yıl	327.319.585 TL	17.089.551 \$	404.451.810 TL	21.630.405 \$
Toplam	503.275.600 TL	26.276.319 \$	580.237.717 TL	31.031.576 \$

TL finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
0-3 ay	14.436.670	–
3-12 ay	9.119.118	–
Toplam	23.555.788	–

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Ticari alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	25.474	–
Toplam	25.474	–

Şirket'in rapora konu finansal tablo tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş alacağı bulunmamaktadır.

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Ticari borçlar/Sekar A.Ş.	8.909	8.909
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	4.626.226	368.101
Toplam	4.635.135	377.010

(*) Ticari borçların 4.423.364 TL'lik kısmı Şile Projesi kapsamında olan ticari borçlardan oluşmaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

7. DİĞER ALACAKLAR / DİĞER BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Vergi dairesinden stopaj iade alacakları	1.789.021	975.401
Verilen depozito ve teminatlar/kısa vadeli	10.000	10.000
Verilen depozito ve teminatlar/uzun vadeli	1.926	1.926
Toplam	1.800.947	987.327

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Alınan depozito ve teminatlar	748.385	748.385
Alınan depozito ve teminatlar/Şeker Yatırım A.Ş.	9.440	9.440
Personele borçlar	88.989	715
Ödenecek vergi ve fonlar	2.509.697	7.542.570
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	243.901	168.724
Muhtelif borçlar	53.606	20.752
Toplam	3.654.018	8.490.586

8. TÜREV ARAÇLAR

Türev araçları oluşturan kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Forward işlemlerinden yükümlülükler	1.233.600	-
Toplam	1.233.600	-

31 Mart 2023 itibarıyla Forward sözleşme detayları aşağıdaki gibidir;

31.03.2023	
Sözleşme tipi	TL satım-Usd alım
Vade tarihi	05.04.2023
Sözleşme kuru	19,7700 TL
Sözleşme varlığı	2.000.000 \$
Sözleşme yükümlülüğü	39.540.000 TL
Değerleme kuru	19,1532 TL
Gerçeğe uygun değer farkı	-1.233.600 TL

Şirket'in kur riskini yönetmek adına yaptığı türev işlemlerin değerlemesi, 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

9. PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

Proje halindeki stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Şeker Şile Evleri Projesi	57.771.900	31.925.066
Toplam	57.771.900	31.925.066

Proje halindeki stoklar, Şirket'in İstanbul Şile ilçesinde gerçekleştirdiği proje ve kapsamında yüklenici firmaya verilen hakedişler ve projeye ilişkin diğer maliyetlerden oluşmaktadır.

Şirket, Şile Projesi kapsamında S.S. Şile Aydıncık Konut Yapı Kooperatifi ile 6 Ekim 2021 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır. Sözleşme, İstanbul, Şile, Çayırbaşı Mahallesi mülkiyeti Aydıncık 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 Aydıncık 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.

Şirket, Şile Projesi'nin proje yönetimi ve yapım işleri için 21 Temmuz 2022 tarihinde Optimal Proje Yönetimi İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ile Yönetim Yükleniciliği Sözleşmesi imzalamıştır. Yapı Ruhsatı onayı Şile Belediyesi'nden 05.09.2022 tarihinde alınarak, yapım işlerine Eylül 2022 tarihinde başlanmıştır. Projenin Temmuz 2023 tarihinde tamamlanması planlanmaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	2.288.627.597	2.292.608.597
Yatırım amaçlı arsalar	101.740.000	101.740.000
Toplam	2.390.367.597	2.394.348.597

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Dönem başı	2.394.348.597	1.079.454.000
Transferler (*)	-	2.281.625
Çıkışlar	-	-19.936.000
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı) (**)	-3.981.000	1.332.548.972
Dönem sonu	2.390.367.597	2.394.348.597

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

(**) Şirketin, 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde oluşan hasarla ilgili olarak, Kahramanmaraş İli Elbistan ilçesinde yer alan gayrimenkulün tahmini değer düşüklüğünden oluşmaktadır.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 20.912 TL bakım onarım, 172.520 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (31 Mart 2022: 61.581 TL bakım onarım, 79.895TL sigorta gideri).

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 Faaliyetlerinde Gelirler ve Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023		31.12.2022	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Şubesi	Pazar Yaklaşımı	10.530.000	Pazar Yaklaşımı	10.530.000
Ankara Bölge Müdürlük Binası	Pazar Yaklaşımı	13.440.000	Pazar Yaklaşımı	13.440.000
Beşiktaş Şubesi	Pazar Yaklaşımı	17.410.000	Pazar Yaklaşımı	17.410.000
Büyükcçekmece Dükkan	Pazar Yaklaşımı	3.715.000	Pazar Yaklaşımı	3.715.000
Elbistan Şubesi (***)	Pazar Yaklaşımı	2.654.000	Pazar Yaklaşımı	6.635.000
Gazipaşa Şubesi	Pazar Yaklaşımı	19.375.000	Pazar Yaklaşımı	19.375.000
Göztepe Şubesi	Pazar Yaklaşımı	34.140.000	Pazar Yaklaşımı	34.140.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı	118.950.000	Pazar Yaklaşımı	118.950.000
Karacabey Şubesi	Pazar Yaklaşımı	2.860.000	Pazar Yaklaşımı	2.860.000
Lara Şubesi	Pazar Yaklaşımı	9.355.000	Pazar Yaklaşımı	9.355.000
Mecidiyeköy Şubesi	Pazar Yaklaşımı	57.395.000	Pazar Yaklaşımı	57.395.000
Metrocity Binası (*)	Pazar Yaklaşımı	158.440.000	Pazar Yaklaşımı	158.440.000
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	2.220.000	Pazar Yaklaşımı	2.220.000
Söke Şubesi	Pazar Yaklaşımı	7.270.000	Pazar Yaklaşımı	7.270.000
Sultanhamam Şubesi	Pazar Yaklaşımı	61.985.000	Pazar Yaklaşımı	61.985.000
Şeker Kule (**)	Pazar Yaklaşımı	1.569.818.597	Pazar Yaklaşımı	1.569.818.597
Binalar				
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	Gelir Yaklaşımı	9.590.000	Gelir Yaklaşımı	9.590.000
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	Maliyet Yaklaşımı	7.750.000	Maliyet Yaklaşımı	7.750.000
Boğazlıyan Şube Binası	Maliyet Yaklaşımı	6.065.000	Maliyet Yaklaşımı	6.065.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı	94.115.000	Pazar Yaklaşımı	94.115.000
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	13.745.000	Pazar Yaklaşımı	13.745.000
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	7.885.000	Pazar Yaklaşımı	7.885.000
Ordu Şubesi	Pazar Yaklaşımı	13.360.000	Pazar Yaklaşımı	13.360.000
Ostim Şubesi	Pazar Yaklaşımı	8.820.000	Pazar Yaklaşımı	8.820.000
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	17.480.000	Pazar Yaklaşımı	17.480.000
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı	7.980.000	Pazar Yaklaşımı	7.980.000
Uzunköprü Şube Binası	Pazar Yaklaşımı	5.970.000	Pazar Yaklaşımı	5.970.000
Sanayi Tesisi				
Karaman	Maliyet Yaklaşımı	6.310.000	Maliyet Yaklaşımı	6.310.000
Arsalar				
Ankara Gölbaşı	Pazar Yaklaşımı	13.350.000	Pazar Yaklaşımı	13.350.000
Arsa/Kazakistan Almatı	Pazar Yaklaşımı	88.390.000	Pazar Yaklaşımı	88.390.000
Toplam		2.390.367.597		2.394.348.597

(*) 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.

(***) Şirketin, 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde oluşan hasarla ilgili olarak 3.981.000 TL değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Gayrimenkul Adı	31.03.2023			
	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	-
Büyükçekmece Dükkan	3.715.000	-	3.715.000	-
Elbistan Şubesi	2.654.000	-	2.654.000	-
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 (**)	1.569.818.597	-	1.569.818.597	-
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				
Ankara Gölbaşı	13.350.000	-	13.350.000	-
Arsa/Kazakistan Almatı	88.390.000	-	88.390.000	-
Toplam	2.390.367.597	-	2.360.652.597	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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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	-
Büyükçekmece 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 (**)	1.569.818.597	-	1.569.818.597	-
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				
Ankara Gölbaşı	13.350.000	-	13.350.000	-
Arsa/Kazakistan Almatı	88.390.000	-	88.390.000	-
Toplam	2.394.348.597	-	2.364.633.597	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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

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

31.03.2023			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	Gelir yaklaşımı	42.875	4,5

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31.03.2023			
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

31.12.2022			
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

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

	31.03.2023	31.12.2022
Dönem başı	29.715.000	774.107.000
Değerleme farkları	-	3.612.000
2. seviye transferleri	-	-771.409.000
3. seviye transferleri	-	23.405.000
Dönem sonu	29.715.000	29.715.000

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 3. Seviye transferleri, gayrimenkul değerlendirme firmasının değer takdirinde bulunurken seçmiş olduğu değerlendirme yöntemine göre gerçekleşmiştir.

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

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

Emsal metrekaare değeri	31.03.2023	31.12.2022
Ofisler	10.179,25 - 82.144,27	10.179,25 - 82.144,27
Dükkan – Mağazalar	11.827,00 - 261.713,00	11.827,00 - 261.713,00
Binalar	4.505,00 – 64.364,00	4.505,00 – 64.364,00
Mesken	4.806,00	4.806,00
Sanayi Tesisi (*)	537,00	537,00
Arsalar	722,00 – 1.472,00	722,00 – 1.472,00

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.03.2023
Binalar	60.861.403	-	-	-	60.861.403
Taşıtlar	388.391	-	-	-	388.391
Demirbaşlar	432.112	221.522	-	-	653.634
Toplam	61.681.906	221.522	-	-	61.903.428
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.03.2023
Binalar	-	-304.307	-	-	-304.307
Taşıtlar	-321.242	-19.421	-	-	-340.663
Demirbaşlar	-233.621	-33.814	-	-	-267.435
Toplam	-554.863	-357.542	-	-	-912.405
NET DEĞER	61.127.043	-136.020	-	-	60.991.023
Duran Varlık	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2022
Binalar (*)	26.545.000	-	-2.281.625	36.598.028	60.861.403
Taşıtlar	388.391	-	-	-	388.391
Demirbaşlar	323.559	108.553	-	-	432.112
Özel Maliyetler	-	-	-	-	-
Toplam	27.256.950	108.553	-2.281.625	36.598.028	61.681.906
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2022
Binalar	-	-485.268	-	485.268	-
Taşıtlar	-243.564	-77.678	-	-	-321.242
Demirbaşlar	-133.770	-99.851	-	-	-233.621
Özel Maliyetler	-	-	-	-	-
Toplam	-377.334	-662.797	-	485.268	-554.863
NET DEĞER	26.879.616	-554.244	-2.281.625	37.083.296	61.127.043

(*) Binalar hesabındaki 2.281.625 TL'lik tutar, maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerden oluşmaktadır.

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlık değerleme farklarının hareketleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Değerleme öncesi net değer	-	23.778.107
Değerleme sonrası değer	-	60.861.403
Değer artışı	-	37.083.296

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Şirket'in maddi duran varlıklarının 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.

Şirket binaların gerçeğe uygun değerinin tespitinde "yeniden değerlendirme modelini", diğer duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin tespitinde "maliyet modelini" esas almaktadır. Binaların değerlemesi sonucunda oluşan değer artışı "diğer kapsamlı gelirler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.03.2023
Diğer haklar	232.405	-	-	232.405
Toplam	232.405	-	-	232.405
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.03.2023
Diğer haklar	-162.576	-7.760	-	-170.336
Toplam	-162.576	-7.760	-	-170.336
NET DEĞER	69.829	-7.760	-	62.069
Duran Varlık	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Diğer haklar	150.715	81.690	-	232.405
Toplam	150.715	81.690	-	232.405
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2022	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

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Verilen sipariş avansları (*)	18.349.885	12.633.537
Gelecek aylara ait giderler	460.202	349.389
Toplam	18.810.087	12.982.926

(*) Şeker Kule çevre düzenlemesi ve Şile Projesi için verilen iş avanslarıdır.

14. SÖZLEŞME YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Sözleşme yükümlülükleri hesap kalemin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Alınan avanslar	49.736	19.813
Gelecek aylara ait kira gelirleri	2.416.715	3.234.077
Toplam	2.466.451	3.253.890

15. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Personel izin karşılıkları	133.116	133.116
Döviz pozisyonu marj açığı (*)	796.517	424.323
Toplam	929.633	557.439

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

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

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Kıdem tazminatı karşılıkları	448.957	348.184
Dava karşılıkları	391.076	391.076
Toplam	840.033	739.260

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
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

Şirket 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 ıskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise % 0 olarak alınmıştır.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Dönem başı	348.184	101.429
Ödemeler	-149.870	-57.303
Faiz maliyeti	7.639	14.358
Hizmet maliyeti	39.838	111.397
Aktüeryal kazanç/zararlar	203.166	178.303
Dönem sonu	448.957	348.184

16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Peşin ödenen vergiler	424.742	813.620
Devreden KDV	2.067.134	-
İş avansları	9.347	-
Toplam	2.501.223	813.620

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Dava Karşılıkları; 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalar için 391.076 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 391.076 TL).

Alınan ve verilen teminatlar; 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

Koşullu Yükümlülükler	31.03.2023	31.12.2022
Verilen teminat mektupları	464.799 TL	464.799 TL
Verilen ipotekler (*)	150.000.000 \$	150.000.000 \$
Toplam TL Karşılığı	2.873.444.799	2.805.209.799

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

	31.03.2023	31.12.2022
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	2.873.444.799	2.805.209.799
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	2.873.444.799	2.805.209.799

	31.03.2023	31.12.2022
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

18. SERMAYE

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31.03.2023		31.12.2022	
	Oran %	Tutar TL	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş.	75	610.166.462	75	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	25	203.388.821	25	203.388.821
Toplam	100	813.555.283	100	813.555.283

19. GERİ ALINMIŞ PAYLAR

	31.03.2023	31.12.2022
Geri alınmış hisse senetleri	-11.257.175	-11.257.175
Toplam	-11.257.175	-11.257.175

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

Şirket'in geri alınmış paylara ilişkin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	31.12.2022
Nominal değer	10.750.000	10.750.000
Geri alım bedeli	11.257.175	11.257.175

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)

	31.03.2023	31.12.2022
Hisse senedi ihraç primleri	20.338.882	20.338.882
Toplam	20.338.882	20.338.882

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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

	31.03.2023	31.12.2022
Aktüeryal kazanç/zararlar	-294.794	-91.628
Maddi duran varlıklar değeri artışı (*)	42.476.296	42.476.296
Toplam	42.181.502	42.384.668

(*) 11 nolu Maddi Duran Varlıkların dipnotunda detayları verilmiştir.

22. KARDAN AYRILAN KISITLANMiŞ YEDEKLER

	31.03.2023	31.12.2022
Dönem başı yasal yedekler	329.796	329.796
Toplam	329.796	329.796

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;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Gayrimenkul kira gelirleri	25.249.800	15.140.232
Toplam	25.249.800	15.140.232

Kira gelirlerinin, 23.163.049 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (31 Mart 2022: 13.842.971 TL)

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Personel giderleri	-3.936.158	-1.499.699
Gayrimenkul aidat giderleri	-495.815	-252.962
Üst yönetim ücretleri	-452.723	-358.620
Gayrimenkullere ait diğer giderler	-417.509	-68.893
Amortisman giderleri	-358.727	-175.223
Araç ve ulaşım giderleri	-355.828	-220.548
Danışmanlık giderleri	-238.885	-1.456.921
Gayrimenkul ekspertizlik giderleri	-216.000	-65.000
İlan, reklam giderleri	-205.000	-70.387
Gayrimenkul sigorta giderleri	-172.520	-79.895
Elektrik, su giderleri	-132.260	-105.726
Vergi, harç benzeri giderler	-122.707	-28.696
Gayrimenkul bakım onarım giderleri	-20.912	-61.581
Muhtelif giderler	-640.275	-159.873
Toplam	-7.765.319	-4.604.024

25. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / DİĞER FAALİYET GİDERLERİ

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Hukuk danışmanlığı yansıtma geliri (*)	-	150.000
SGK teşvik gelirleri	73.080	31.268
Konusu kalmayan karşılıklar	-	2.001
Muhtelif gelirler	21.269	1.049
Toplam	94.349	184.318

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

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Kur farkları	-40.658	-161.583
Bağış ve yardımlar	-729.570	-15.700
Vergi, gecikme cezaları	-	-3.928
Muhtelif giderler	-13.765	-11.401
Toplam	-783.993	-192.612

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
YAG'lar için yapılan iyileştirme giderleri	–	-1.016.578
YAG değer düşüklüğü (*)	-3.981.000	–
Toplam	-3.981.000	-1.016.578

(*) Şirketin, 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde oluşan hasarla ilgili olarak, Kahramanmaraş İli Elbistan ilçesinde yer alan gayrimenkulün tahmini değer düşüklüğünden oluşmaktadır.

27. FİNANSAL GELİRLER VE FİNANSAL GİDERLER

Finansal gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Mevduat kur farkı gelirleri	4.768.374	44.139.998
Eurobond gelirleri	3.319.725	2.127.995
Forward kur farkı gelirleri	–	9.746.000
Faiz gelirleri	3.543.958	417.245
Toplam	11.632.057	56.431.238

Finansal giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Kredi kur farkı giderleri	-26.217.795	-71.371.971
Kredi faiz giderleri	-12.061.659	-18.636.184
Mevduat kur farkı giderleri	–	-2.331.725
Forward kur farkı giderleri	-1.233.600	–
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	-7.639	-3.590
Toplam	-39.520.693	-92.343.470

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

28. HİSSE BAŞINA KAZANÇ / KAYIP

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Dönem karı/zararı	-15.074.799	-26.400.896
Hisse sayısı (ağırlıklı)	813.555.283	610.166.462
Hisse başına kar/zarar	-0,0185	-0,0433

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.

29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan borç ve alacaklar aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı	31.03.2023	31.12.2022
Şekerbank (mevduat)	5.578.002	24.608.505
Toplam Alacak	5.578.002	24.608.505
İlişkili Taraf Adı	31.03.2023	31.12.2022
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	5.559.653	24.590.156

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle, ilişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı (31.3.2023)	Faiz geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Diğer Gelirler	Kur farkı giderleri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	333.701	18.728.980	62.686	-	-4.636	-	19.120.731
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	38.964	-	-	-	-	38.964
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	1.390.925	-	-	-	-	1.390.925
Sekar Filo Kiralama	-	127.005	-	-	-	-190.700	-63.695
Şeker Faktoring A.Ş.	-	667.708	-	-	-	-	667.708
Şeker Sigorta A.Ş.	-	667.708	-	-	-	-	667.708
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	505.906	-	-	-	-	505.906
Şeker Kentsel A.Ş.	-	15.743	-	-	-	-	15.743
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.020.110	-	-	-	-	1.020.110
Toplam	333.701	23.163.049	62.686	-	-4.636	-190.700	23.364.100

İlişkili Taraf Adı (31.3.2022)	Faiz geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Diğer Gelirler	Kur farkı giderleri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	239.859	11.098.865	5.565.083	-	-	-220.420	16.683.387
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	30.000	-	-	-	-	30.000
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	88.629	-	-	-	-	88.629
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	807.223	-	-	-	-	807.223
Sekar Filo Kiralama	-	87.869	-	-	-	-169.782	-81.913
Şeker Faktoring A.Ş.	-	387.504	-	-	-	-	387.504
Şeker Sigorta A.Ş.	-	387.504	-	-	-	-208.143	179.361
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	352.058	-	-	-	-	352.058
Şeker Kentsel A.Ş.	-	11.299	-	-	-	-	11.299
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	150.000	-	-	150.000
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	592.020	-	-	-	-	592.020
Toplam	239.859	13.842.971	5.565.083	150.000	-	-598.345	19.199.568

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
Üst yönetime sağlanan menfaatler	-452.723	-286.291
Toplam	-452.723	-286.291

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

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**a. Sermaye risk yönetimi**

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

b. Finansal risk faktörleri

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kredi riski;

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

31.03.2023	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)	–	25.474	–	1.800.947	67.205.452	189.807.543
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	–	25.474	–	1.800.947	67.205.452	189.807.543
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			–	–	–	

31.12.2022	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	150.347.360	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	150.347.360	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			-	-	-	

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Likidite riski ;

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

31.03.2023						
	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	492.933.814	526.831.388	14.436.670	185.075.132	327.319.585	–
Finansal Borçlar	492.933.814	526.831.388	14.436.670	185.075.132	327.319.585	–
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	11.943.171	8.289.153	8.289.153	–	–	–
Ticari Borçlar	4.635.135	4.635.135	4.635.135	–	–	–
Diğer Borçlar	3.654.018	3.654.018	3.654.018	–	–	–
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	–
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	8.867.596	8.867.596	8.867.596	–	–	–
Ticari Borçlar	377.010	377.010	377.010	–	–	–
Diğer Borçlar	8.490.586	8.490.586	8.490.586	–	–	–

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kur riski

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

	31.03.2023		31.12.2022	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Usd	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Usd
1. Ticari alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar	190.960.036	9.970.137	293.761.448	15.710.597
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar	190.960.036	9.970.137	293.761.448	15.710.597
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Toplam varlıklar	190.960.036	9.970.137	293.761.448	15.710.597
10. Ticari borçlar	-	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	162.926.827	8.506.507	152.783.602	8.170.989
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	2.175.547	113.587	2.443.739	130.693
12b. Parasal olmayan diğer yükümlükler	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlükler	165.102.374	8.620.093	155.227.341	8.301.682
14. Ticari borçlar	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	306.451.199	16.000.000	373.966.000	20.000.000
16 a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16 b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	306.451.199	16.000.000	373.966.000	20.000.000
18. Toplam yükümlülükler	471.553.573	24.620.093	529.193.341	28.301.682
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	-280.593.537	-14.649.956	-235.431.893	-12.591.085
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	38.306.400	2.000.000	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kur riskine duyarlılık

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

31.03.2023	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-28.059.354	28.059.354
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-28.059.354	28.059.354
TOPLAM	-28.059.354	28.059.354

31.12.2022	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-23.543.189	23.543.189
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-23.543.189	23.543.189
TOPLAM	-23.543.189	23.543.189

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Kayıtlı Değeri		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	67.205.452	150.347.360	67.205.452	150.347.360
Finansal yatırımlar	189.807.543	185.494.615	189.807.543	185.494.615
Ticari alacaklar	25.474	-	25.474	-
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	492.933.814	526.749.602	492.933.814	526.749.602
Ticari borçlar	4.635.135	377.010	4.635.135	377.010
Türev araçlar	1.233.600	-	1.233.600	-

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması:

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

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

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

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

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

31.03.2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	189.807.543	-	-	189.807.543
31.12.2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	185.494.615	-	-	185.494.615

31. 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 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	31.03.2023	31.12.2022
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	257.012.995	335.841.975
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Davalı Haklar	Md.24/(a)	2.508.696.593	2.487.135.066
C İştirakler	Md.24/(b)	25.000.000	25.000.000
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		23.633.727	15.119.342
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.814.343.315	2.863.096.383
E Finansal Borçlar	Md.31	492.933.814	526.749.602
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	Md.31	2.307.650.631	2.322.928.596
Diğer Kaynaklar		13.758.870	13.418.185
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.814.343.315	2.863.096.383

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.03.2023	31.12.2022
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	67.205.452	150.347.360
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	88.390.000	88.390.000
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	Md.31	464.799	464.799
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (I)	189.807.543	175.942.800

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.03.2023	31.12.2022	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)	%89	%87	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%10	%13	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%3	%3	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	%21	%23	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%2	%5	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%7	%6	≤ %10