

**ŖEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ŗ. ve BAĞLI  
ORTAKLIĞININ**

**01 Ocak – 31 Mart 2023 Dönemine Ait  
Konsolide Finansal Tablolar**

## İÇİNDEKİLER

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....    | 1    |
| KONSOLİDE KAR ZARAR TABLOSU .....         | 3    |
| KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....  | 3    |
| KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU .....        | 4    |
| KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI ..... | 5-52 |

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

|                                                                                           | Dipnot<br>No | 31.03.2023           | 31.12.2022           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|----------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                                                          |              |                      |                      |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                                                    |              |                      |                      |
| Nakit ve nakit benzerleri                                                                 | [3]          | 72.216.295           | 155.529.043          |
| Finansal yatırımlar                                                                       | [4]          | 189.807.543          | 185.494.615          |
| Ticari alacaklar                                                                          | [6]          | 25.474               | –                    |
| Diğer alacaklar                                                                           | [7]          | 1.871.660            | 985.401              |
| Proje halindeki stoklar                                                                   | [9]          | 57.771.900           | 31.925.066           |
| Peşin ödenmiş giderler                                                                    | [13]         | 18.810.087           | 12.986.362           |
| Diğer dönen varlıklar                                                                     | [16]         | 5.752.834            | 4.144.709            |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>                                                             |              | <b>346.255.793</b>   | <b>391.065.196</b>   |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                                                    |              |                      |                      |
| Diğer alacaklar                                                                           | [7]          | 1.926                | 1.926                |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                                             | [10]         | 2.446.424.389        | 2.450.405.389        |
| Maddi duran varlıklar                                                                     | [11]         | 62.704.231           | 62.840.251           |
| Maddi olmayan duran varlıklar                                                             | [12]         | 62.069               | 69.829               |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>                                                             |              | <b>2.509.192.615</b> | <b>2.513.317.395</b> |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                                   |              | <b>2.855.448.408</b> | <b>2.904.382.591</b> |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                          |              |                      |                      |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |              |                      |                      |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                  | [5]          | 23.555.788           | –                    |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                          | [5]          | 162.926.827          | 152.783.602          |
| Ticari borçlar                                                                            | [6]          | 4.768.623            | 389.040              |
| • İlişkili taraflara ticari borçlar                                                       |              | 8.909                | 8.909                |
| • İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                               |              | 4.759.714            | 380.131              |
| Diğer borçlar                                                                             | [7]          | 3.726.559            | 8.569.639            |
| 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              |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                   |              | <b>199.607.481</b>   | <b>165.553.610</b>   |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |              |                      |                      |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                  | [5]          | 306.451.199          | 373.966.000          |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                   | [15]         | 840.033              | 739.260              |
| • Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                          |              | 448.957              | 348.184              |
| • Diğer uzun vadeli karşılıklar                                                           |              | 391.076              | 391.076              |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                                                              | [28]         | 6.910.989            | 6.838.272            |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                   |              | <b>314.202.221</b>   | <b>381.543.532</b>   |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                               |              | <b>513.809.702</b>   | <b>547.097.142</b>   |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                        |              |                      |                      |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>                                                      |              | <b>2.341.638.706</b> | <b>2.357.285.449</b> |
| 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]         | 43.211.712           | 43.414.878           |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                       | [22]         | 339.796              | 339.796              |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları                                                      |              | 1.490.893.785        | 195.244.223          |
| Net dönem karı veya zararı                                                                |              | -15.443.577          | 1.295.649.562        |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                 |              | <b>2.341.638.706</b> | <b>2.357.285.449</b> |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>                                                |              | <b>2.855.448.408</b> | <b>2.904.382.591</b> |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

01 Ocak 2023 – 31 Mart 2023 Dönemi Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                 | Dipnot<br>No | 01.01.2023<br>31.03.2023 | 01.01.2022<br>31.03.2022 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>KÂR VEYA ZARAR KISMI</b>                                     |              |                          |                          |
| Hasılat                                                         | [23]         | 25.622.825               | 15.424.712               |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>                                           |              | <b>25.622.825</b>        | <b>15.424.712</b>        |
| Genel yönetim giderleri                                         | [24]         | -8.575.648               | -5.037.386               |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                              | [25]         | 97.222                   | 185.718                  |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler                              | [25]         | -783.993                 | -192.612                 |
| <b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>                                |              | <b>16.360.406</b>        | <b>10.380.432</b>        |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler                               | [26]         | -3.981.000               | -1.016.578               |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>             |              | <b>12.379.406</b>        | <b>9.363.854</b>         |
| Finansman gelirleri                                             | [27]         | 11.770.427               | 56.613.500               |
| Finansman giderleri                                             | [27]         | -39.520.693              | -92.343.470              |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>          |              | <b>-15.370.860</b>       | <b>-26.366.116</b>       |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>               | <b>[28]</b>  | <b>-72.717</b>           | <b>914.461</b>           |
| • Ertelenmiş vergi gideri/geliri                                |              | -72.717                  | 914.461                  |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>                 |              | <b>-15.443.577</b>       | <b>-25.451.655</b>       |
| <b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>                 |              | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>                                        |              | <b>-15.443.577</b>       | <b>-25.451.655</b>       |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                        | <b>[29]</b>  | <b>-0,0190</b>           | <b>-0,0417</b>           |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç                     |              | -0,0190                  | -0,0417                  |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                |              | -203.166                 | -                        |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | [15]         | -203.166                 | -                        |
| <b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>       |              | <b>-</b>                 | <b>-342.823</b>          |
| Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan      |              | -                        | -342.823                 |
| Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)        | [4]          | -                        | -342.823                 |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>                                     |              | <b>-203.166</b>          | <b>-342.823</b>          |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                    |              | <b>-15.646.743</b>       | <b>-25.794.478</b>       |

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

| Dipnot<br>No                  | Ödenmiş<br>Sermaye | Geri alınmış<br>paylar (-) | Paylara ilişkin<br>primler<br>(iskontolar) | Kar veya Zararda Yeniden<br>Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer<br>Kapsamlı Gelirler veya Giderler |                                                                          | Kar veya Zararda<br>Yeniden Sınıflandırılacak<br>Birikmiş Diğer Kapsamlı<br>Gelirler veya Giderler                |         | Kardan<br>Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar /<br>Zararları | Net Dönem Karı /<br>Zararı | ÖZKAYNAKLAR |
|-------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------|
|                               |                    |                            |                                            | Maddi duran<br>varlık yeniden<br>değerleme<br>artışları<br>(azalışları)                            | Tanımlanmış Fayda<br>Planları Yeniden<br>Ölçüm Kazançları /<br>Kayıpları | Gerçeğe uygun değer<br>farkı diğer kapsamlı<br>gelire yansıtılan finansal<br>varlıklardan kazançlar<br>(kayıplar) |         |                                              |                                  |                            |             |
| 01.01.2022                    | 610.166.462        | -                          | -                                          | 5.393.000                                                                                          | 86.675                                                                   | -                                                                                                                 | 339.796 | 65.989.778                                   | 125.468.531                      | 807.444.242                |             |
| Transferler                   | -                  | -                          | -                                          | -                                                                                                  | -                                                                        | -                                                                                                                 | 336.105 | 125.132.426                                  | -125.468.531                     | -                          |             |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider) | -                  | -                          | -                                          | -                                                                                                  | -                                                                        | -                                                                                                                 | -       | -                                            | -25.451.655                      | -25.451.655                |             |
| Dönem Karı (Zararı)           | -                  | -                          | -                                          | -                                                                                                  | -                                                                        | -                                                                                                                 | -       | -                                            | -25.451.655                      | -25.451.655                |             |
| 31.03.2022                    | 610.166.462        | -                          | -                                          | 5.393.000                                                                                          | 86.675                                                                   | -                                                                                                                 | 675.901 | 191.122.204                                  | -25.451.655                      | 781.992.587                |             |
| 01.01.2023                    | 813.555.283        | -11.257.175                | 20.338.882                                 | 43.506.506                                                                                         | -91.628                                                                  | -                                                                                                                 | 339.796 | 195.244.223                                  | 1.295.649.562                    | 2.357.285.449              |             |
| Transferler                   | -                  | -                          | -                                          | -                                                                                                  | -                                                                        | -                                                                                                                 | -       | 1.295.649.562                                | -1.295.649.562                   | -                          |             |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider) | -                  | -                          | -                                          | -                                                                                                  | -203.166                                                                 | -                                                                                                                 | -       | -                                            | -15.443.577                      | -15.646.743                |             |
| Dönem Karı (Zararı)           | -                  | -                          | -                                          | -                                                                                                  | -                                                                        | -                                                                                                                 | -       | -                                            | -15.443.577                      | -15.443.577                |             |
| Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)  | [11,15]            | -                          | -                                          | -                                                                                                  | -203.166                                                                 | -                                                                                                                 | -       | -                                            | -                                | -203.166                   |             |
| 31.03.2023                    | 813.555.283        | -11.257.175                | 20.338.882                                 | 43.506.506                                                                                         | -294.794                                                                 | -                                                                                                                 | 339.796 | 1.490.893.785                                | -15.443.577                      | 2.341.638.706              |             |

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

|                                                                                                          | Dipnot<br>No | 01.01.2023<br>31.03.2023 | 01.01.2022<br>31.03.2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                                        |              | <b>-29.329.510</b>       | <b>45.412.379</b>        |
| <b>Dönem Karı/Zararı</b>                                                                                 |              | <b>-15.443.577</b>       | <b>-25.451.655</b>       |
| <b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>                                           |              | <b>21.555.420</b>        | <b>70.962.081</b>        |
| 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               |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                                       | [4,5,8,27]   | 7.150.061                | 17.025.073               |
| Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler                                                             | [28]         | 72.717                   | -914.461                 |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                       |              | <b>-35.441.353</b>       | <b>-98.047</b>           |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                                               | [6]          | -25.474                  | 731                      |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                           | [7]          | -886.259                 | 1.726                    |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler                                                  | [9]          | -25.846.834              | -45.958                  |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                 | [6]          | 4.379.583                | 40.455                   |
| 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]          | -4.843.080               | 677.217                  |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                             | [16]         | -7.431.850               | -217.282                 |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                         |              | <b>-29.329.510</b>       | <b>45.412.379</b>        |
| <b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                                            |              | <b>-221.521</b>          | <b>-90.789</b>           |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                           | [11,12]      | -221.521                 | -90.789                  |
| <b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                                          |              | <b>-53.761.717</b>       | <b>-231.864.250</b>      |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                 | [5]          | 23.168.281               | -                        |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                 | [5]          | -76.929.998              | -231.864.250             |
| <b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b> |              | <b>-83.312.748</b>       | <b>-186.542.660</b>      |
| <b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>                    |              | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış</b>                                                   |              | <b>-83.312.748</b>       | <b>-186.542.660</b>      |
| <b>E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                           | <b>[3]</b>   | <b>155.529.043</b>       | <b>296.705.813</b>       |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                              | <b>[3]</b>   | <b>72.216.295</b>        | <b>110.163.153</b>       |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide 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        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>100</b> | <b>813.555.283</b> | <b>100</b> | <b>813.555.283</b> |

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

Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2021: 13).

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### 2.1.1. Uygunluk Beyanı

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

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

#### 2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Grup'un ilişkideki 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.



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### 2.1.6. Konsolidasyon Esasları

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

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

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

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

| Şirket İsmi                               | Faaliyet Alanı           | 31.03.2023      | 31.12.2022      |
|-------------------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|
|                                           |                          | İştirak Oranı % | İştirak Oranı % |
| Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. | Gayrimenkul Danışmanlığı | 100             | 100             |

### 2.1.7. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

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

### 2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

### 2.1.9. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

## 2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

### 2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

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

### 2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

### 2.2.3. Hatalar

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

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

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

## 2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

### 2.3.1. Hasılat

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

#### Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

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

#### Gayrimenkul satışı:

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

### 2.3.2. Kiralamalar

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

#### Kiracı olarak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Kiraya veren olarak**

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

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

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

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

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

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

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

### **2.3.3. Stoklar**

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

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

### **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, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

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

### **2.3.5. Finansal varlıklar**

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

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

Grup finansal varlıklarını

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

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

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

#### **İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Değer düşüklüğü**

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

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

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

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

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



### **Finansal yükümlülükler**

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

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

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

**2.3.6. Maddi Duran Varlıklar**

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

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

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

**2.3.7. Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

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

**2.3.8. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar**

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

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

|             | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| USD (Alış)  | 19,1532               | 18,6983               |
| USD (Satış) | 19,1878               | 18,7320               |

### 2.3.9. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

#### Kıdem tazminatı karşılıkları

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

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

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

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

#### Kullanılmamış izin karşılığı

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

### 2.3.10. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

### 2.3.11. Borçlanma Maliyetleri

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

### 2.3.12. İlişkili Taraflar

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

### **2.3.13. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)**

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

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

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

### **2.3.14. Vergilendirme**

#### **Kurumlar vergisi**

Şirket’in GYO dönüşüm başvurusu 12 Aralık 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmış olup 6 Ocak 2020 tarihinde tescil edilmiştir. Türkiye’de 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarından elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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. Ekli finansal tablolarda Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. kurumlar vergisine tabidir.

#### **Ertelenmiş vergi**

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

### **2.3.15. Muhasebe Tahminleri**

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

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

### **2.3.16. Nakit akımının raporlanması**

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

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

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

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

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

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

#### **Karşılıklar**

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

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

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

### **2.3.18. Diğer Bilanço Kalemleri**

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

## **2.4. Portföy Sınırlamalarına Uyum**

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

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Nakit ve nakit benzerlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|               | 31.03.2023        | 31.12.2022         |
|---------------|-------------------|--------------------|
| Bankalar      | 72.216.295        | 155.529.043        |
| <b>Toplam</b> | <b>72.216.295</b> | <b>155.529.043</b> |

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

Bankalardaki bakiyenin 10.586.616 TL'si Grup'un ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 29.790.188TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir;

|                 | 31.03.2023        | 31.12.2022         |
|-----------------|-------------------|--------------------|
| Vadesiz mevduat | 20.338            | 19.778             |
| Vadeli mevduat  | 72.195.957        | 155.509.265        |
| <b>Toplam</b>   | <b>72.216.295</b> | <b>155.529.043</b> |

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

|                    |                | 31.03.2023        |                         |
|--------------------|----------------|-------------------|-------------------------|
|                    | Faiz oranı     | Tutar             | Vadesi                  |
| TL vadeli mevduat  | %9,00 - %28,50 | 66.196.840        | 3 Nisan 2023            |
| USD vadeli mevduat | %1,00 - %4,00  | 5.999.117         | 3 Nisan - 10 Nisan 2023 |
| <b>Toplam</b>      |                | <b>72.195.957</b> |                         |

|                    |                | 31.12.2022         |                        |
|--------------------|----------------|--------------------|------------------------|
|                    | Faiz oranı     | Tutar              | Vadesi                 |
| TL vadeli mevduat  | %9,00 - %28,50 | 42.517.633         | 2 Ocak - 24 Ocak 2023  |
| USD vadeli mevduat | %1,00 - %4,00  | 112.991.632        | 23 Ocak - 24 Ocak 2023 |
| <b>Toplam</b>      |                | <b>155.509.265</b> |                        |

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz durumu aşağıdaki gibidir;

|                            | 31.03.2023        | 31.12.2022         |
|----------------------------|-------------------|--------------------|
| TL mevduat                 | 66.197.665 TL     | 42.522.842 TL      |
| USD mevduat                | 314.236 \$        | 6.043.662 \$       |
| <b>Toplam TL Karşılığı</b> | <b>72.216.295</b> | <b>155.529.043</b> |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide 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        |
| <b>Toplam</b>             | <b>189.807.543</b> | <b>185.494.615</b> |

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla 9.911.400 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       |
| <b>Değer artışı/azalışı</b>    | <b>-5.055.917</b> | <b>-4.760.588</b> |
| Kar/Zararda muhasebeleştirilen | -5.055.917        | -4.760.588        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>-5.055.917</b> | <b>-4.760.588</b> |

**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        |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>492.933.814</b> | <b>526.749.602</b> |

31 Mart 2023 itibarıyla 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 |
| <b>Toplam</b> | <b>24.000.000 \$</b> |              |               |

31 Mart 2023 itibarıyla 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 |
| <b>Toplam</b> | <b>23.168.281</b> |              |              |



**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

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 |
| <b>Toplam</b> | <b>28.000.000 \$</b> |              |               |

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            | -                  |
| <b>Toplam</b>           | <b>492.933.814</b> | <b>526.749.602</b> |

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         | -                  |
| <b>Toplam TL Karşılığı</b> | <b>492.933.814</b> | <b>526.749.602</b> |

USD finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

|               | 31.03.2023            | 31.03.2023           | 31.12.2022            | 31.12.2021           |
|---------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| 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 \$        |
| <b>Toplam</b> | <b>503.275.600 TL</b> | <b>26.276.319 \$</b> | <b>580.237.717 TL</b> | <b>31.031.576 \$</b> |

TL finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

|               | 31.03.2023        | 31.12.2021 |
|---------------|-------------------|------------|
| 0-3 ay        | 14.436.670        | -          |
| 3-12 ay       | 9.119.118         | -          |
| <b>Toplam</b> | <b>23.555.788</b> | <b>-</b>   |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR**

Ticari alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                               | 31.03.2023    | 31.12.2022 |
|-----------------------------------------------|---------------|------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 25.474        | -          |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>25.474</b> | <b>-</b>   |

Grup'un 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 taraflardan ticari borçlar (*) | 4.759.714        | 380.131        |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>4.768.623</b> | <b>389.040</b> |

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

**7. DİĞER ALACAKLAR / DİĞER BORÇLAR**

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                            | 31.03.2023       | 31.12.2022     |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|
| Vergi dairesinden stopaj iade alacakları   | 1.861.660        | 975.401        |
| Verilen depozito ve teminatlar/kısa vadeli | 10.000           | 10.000         |
| Verilen depozito ve teminatlar/uzun vadeli | 1.926            | 1.926          |
| <b>Toplam</b>                              | <b>1.873.586</b> | <b>987.327</b> |

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                         | 2.577.368        | 7.617.875        |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri             | 248.771          | 172.472          |
| Muhtelif borçlar                                 | 53.606           | 20.752           |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>3.726.559</b> | <b>8.569.639</b> |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**8. TÜREV ARAÇLAR**

Türev araçları oluşturan kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                    | 31.03.2023       | 31.12.2022 |
|------------------------------------|------------------|------------|
| Forward işlemleriden yükümlülükler | 1.233.600        | -          |
| <b>Toplam</b>                      | <b>1.233.600</b> | <b>-</b>   |

31 Aralık 2022 itibariyle 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           |
| <b>Gerçeğe uygun değer</b> | <b>-1.233.600 TL</b> |

Grup'un kur riskini yönetmek adına yaptığı türev işlemlerin değerlemesi, değerleme 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 Konsolide 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        |
| <b>Toplam</b>             | <b>57.771.900</b> | <b>31.925.066</b> |

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

Grup, 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 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 445, 678 ve 679 numaralı parsellerde yapılacak 29 adet villa (42 adet bağımsız bölüm) inşaa işi, proje alanının peyzajı ve ortak alanların arsa payı karşılığı, anahtar teslim inşası işlerini kapsamaktadır. Arsa alanında yapılan terk, tevhid ve ihdas işlemlerinin ardından 11.282,54 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 733 parsel numaralı yeni tapu, Şile Tapu Müdürlüğü tarafından 14.01.2022 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 m<sup>2</sup> olan taşınmazın, 1.036,14 m<sup>2</sup>'lik kısmı sosyal amaçlı kullanım alanı olarak kiralanarak 3 yıllık kullanım hakkı alınmıştır.

Grup, 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 Konsolide 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 | 2.334.494.389        | 2.338.475.389        |
| Yatırım amaçlı arsalar              | 111.930.000          | 111.930.000          |
| <b>Toplam</b>                       | <b>2.446.424.389</b> | <b>2.450.405.389</b> |

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

|                                           | 31.03.2023           | 31.12.2022           |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dönem başı                                | 2.450.405.389        | 1.105.913.000        |
| Çıkışlar                                  | –                    | -19.936.000          |
| Transferler (*)                           | –                    | 1.598.627            |
| Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı) (**) | -3.981.000           | 1.362.829.762        |
| <b>Dönem sonu</b>                         | <b>2.446.424.389</b> | <b>2.450.405.389</b> |

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

(\*\*) Grup'un, 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde oluşan hasarla ilgili olarak, Kahramanmaraş ili 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, 79.895 TL 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 Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un 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 |
| <b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b> |                   |                      |                   |                      |
| 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           |
| Büyükçekmece 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   | 1.568.105.389        | Pazar Yaklaşımı   | 1.568.105.389        |
| Ankara Dupleks Mesken                   | Pazar yaklaşımı   | 6.920.000            | Pazar yaklaşımı   | 6.920.000            |
| Kadıköy Şubesi                          | Pazar Yaklaşımı   | 27.460.000           | Pazar Yaklaşımı   | 27.460.000           |
| Kastamonu Şubesi                        | Pazar Yaklaşımı   | 13.200.000           | Pazar Yaklaşımı   | 13.200.000           |
| <b>Binalar</b>                          |                   |                      |                   |                      |
| 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            |
| <b>Sanayi Tesisi</b>                    |                   |                      |                   |                      |
| Karaman                                 | Maliyet Yaklaşımı | 6.310.000            | Maliyet Yaklaşımı | 6.310.000            |
| <b>Arsalar</b>                          |                   |                      |                   |                      |
| 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           |
| Sarıyer Arsa                            | Pazar Yaklaşımı   | 10.190.000           | Pazar Yaklaşımı   | 10.190.000           |
| <b>Toplam</b>                           |                   | <b>2.446.424.389</b> |                   | <b>2.450.405.389</b> |

(\*) 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 Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un 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          |
| <b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b> |                      |          |                      |                   |
| 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 (**)                         | 1.568.105.389        | -        | 1.568.105.389        | -                 |
| Ankara Dupleks Mesken                   | 6.920.000            | -        | 6.920.000            | -                 |
| Kadıköy Şubesi                          | 27.460.000           | -        | 27.460.000           | -                 |
| Kastamonu Şubesi                        | 13.200.000           | -        | 13.200.000           | -                 |
| <b>Binalar</b>                          |                      |          |                      |                   |
| 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            | -                 |
| <b>Sanayi Tesisi</b>                    |                      |          |                      |                   |
| Karaman                                 | 6.310.000            | -        | -                    | 6.310.000         |
| <b>Arsalar</b>                          |                      |          |                      |                   |
| Ankara Gölbaşı                          | 13.350.000           | -        | 13.350.000           | -                 |
| Arsa/Kazakistan Almatı                  | 88.390.000           | -        | 88.390.000           | -                 |
| Sarıyer Arsa                            | 10.190.000           | -        | 10.190.000           | -                 |
| <b>Toplam</b>                           | <b>2.446.424.389</b> | <b>-</b> | <b>2.416.709.389</b> | <b>29.715.000</b> |

(\*) 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 Konsolide 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          |
| <b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b> |                      |          |                      |                   |
| Amasya Şubesi                           | 10.530.000           | –        | 10.530.000           | –                 |
| Ankara Bölge Müdürlük Binası            | 13.440.000           | –        | 13.440.000           | –                 |
| Beşiktaş Şubesi                         | 17.410.000           | –        | 17.410.000           | –                 |
| Büyüçekmece Dükkan                      | 3.715.000            | –        | 3.715.000            | –                 |
| Elbistan Şubesi                         | 6.635.000            | –        | 6.635.000            | –                 |
| Gazipaşa Şubesi                         | 19.375.000           | –        | 19.375.000           | –                 |
| Göztepe Şubesi                          | 34.140.000           | –        | 34.140.000           | –                 |
| Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar          | 118.950.000          | –        | 118.950.000          | –                 |
| Karacabey Şubesi                        | 2.860.000            | –        | 2.860.000            | –                 |
| Lara Şubesi                             | 9.355.000            | –        | 9.355.000            | –                 |
| Mecidiyeköy Şubesi                      | 57.395.000           | –        | 57.395.000           | –                 |
| Metrocity Binası (*)                    | 158.440.000          | –        | 158.440.000          | –                 |
| Muğla Bodrum Dükkan                     | 2.220.000            | –        | 2.220.000            | –                 |
| Söke Şubesi                             | 7.270.000            | –        | 7.270.000            | –                 |
| Sultanhamam Şubesi                      | 61.985.000           | –        | 61.985.000           | –                 |
| Şeker Kule (**)                         | 1.568.105.389        | –        | 1.568.105.389        | –                 |
| Ankara Doubleks Mesken                  | 6.920.000            | –        | 6.920.000            | –                 |
| Kadıköy Şubesi                          | 27.460.000           | –        | 27.460.000           | –                 |
| Kastamonu Şubesi                        | 13.200.000           | –        | 13.200.000           | –                 |
| Binalar                                 |                      |          |                      |                   |
| <b>Afyon Şubesi ve Lojmanlar</b>        | 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                           |                      |          |                      |                   |
| <b>Karaman</b>                          | 6.310.000            | –        | –                    | 6.310.000         |
| Arsalar                                 | 0                    |          |                      |                   |
| <b>Ankara Gölbaşı</b>                   | 13.350.000           | –        | 13.350.000           | –                 |
| Arsa/Kazakistan Almatı                  | 88.390.000           | –        | 88.390.000           | –                 |
| Sarıyer Arsa                            | 10.190.000           | –        | 10.190.000           | –                 |
| <b>Toplam</b>                           | <b>2.450.405.389</b> | <b>–</b> | <b>2.420.690.389</b> | <b>29.715.000</b> |

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

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

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



**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide 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 karşılaştırılabilir olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

**Üçüncü seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, 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 Konsolide 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        | 785.632.000       |
| Değerleme farkları     | -                 | 3.612.000         |
| 2. seviye transferleri | -                 | -782.934.000      |
| 3. seviye transferleri | -                 | 23.405.000        |
| <b>Dönem sonu</b>      | <b>29.715.000</b> | <b>29.715.000</b> |

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

Grup'un 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 Grup tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir;

| Emsal metrekare 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   |
| Meskenler              | 4.806,00 - 12.224,00   | 4.806,00 - 12.224,00   |
| Sanayi Tesisi (*)      | 537,00                 | 537,00                 |
| Arsalar                | 722,00 - 17.065,00     | 722,00 - 17.065,00     |

(\*) 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 Konsolide 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                    | 62.574.611        | -               | -                 | -                 | 62.574.611        |
| Taşıtlar                   | 388.391           | -               | -                 | -                 | 388.391           |
| Demirbaşlar                | 435.926           | 221.522         | -                 | -                 | 657.448           |
| <b>Toplam</b>              | <b>63.398.928</b> | <b>221.522</b>  | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>63.620.450</b> |
| Birikmiş Amortismanlar (-) | 01.01.2023        | Girişler        | Çıkışlar          | Değerleme         | 31.03.2023        |
| Binalar                    | -                 | -304.307        | -                 | -                 | -304.307          |
| Taşıtlar                   | -321.242          | -19.421         | -                 | -                 | -340.663          |
| Demirbaşlar                | -237.435          | -33.814         | -                 | -                 | -271.249          |
| <b>Toplam</b>              | <b>-558.677</b>   | <b>-357.542</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-916.219</b>   |
| <b>NET DEĞER</b>           | <b>62.840.251</b> | <b>-136.020</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>62.704.231</b> |
| Duran Varlık               | 01.01.2022        | Girişler        | Çıkışlar (*)      | Değerleme         | 31.12.2022        |
| Binalar (*)                | 26.545.000        | -               | -1.598.627        | 37.628.238        | 62.574.611        |
| Taşıtlar                   | 388.391           | -               | -                 | -                 | 388.391           |
| Demirbaşlar                | 327.373           | 108.553         | -                 | -                 | 435.926           |
| <b>Toplam</b>              | <b>27.260.764</b> | <b>108.553</b>  | <b>-1.598.627</b> | <b>37.628.238</b> | <b>63.398.928</b> |
| Birikmiş Amortismanlar (-) | 01.01.2022        | Girişler        | Çıkışlar          | Değerleme         | 31.12.2022        |
| Binalar                    | -                 | -485.268        | -                 | 485.268           | -                 |
| Taşıtlar                   | -243.564          | -77.678         | -                 | -                 | -321.242          |
| Demirbaşlar                | -137.584          | -99.851         | -                 | -                 | -237.435          |
| <b>Toplam</b>              | <b>-381.148</b>   | <b>-662.797</b> | <b>-</b>          | <b>485.268</b>    | <b>-558.677</b>   |
| <b>NET DEĞER</b>           | <b>26.879.616</b> | <b>-554.244</b> | <b>-1.598.627</b> | <b>38.113.506</b> | <b>62.840.251</b> |

(\*) Binalar hesabındaki 1.598.627 TL'lik bina çıkışı, 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 Konsolide 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        |
| <b>Değer artışı</b>        | <b>-</b>   | <b>37.083.296</b> |

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup'un 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.

Grup, binalarının 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         |
| <b>Toplam</b>          | <b>232.405</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>232.405</b>  |
| Birikmiş Amortismanlar | 01.01.2023      | Girişler       | Çıkışlar | 31.03.2023      |
| Diğer haklar           | -162.576        | -7.760         | -        | -170.336        |
| <b>Toplam</b>          | <b>-162.576</b> | <b>-7.760</b>  | <b>-</b> | <b>-170.336</b> |
| <b>NET DEĞER</b>       | <b>69.829</b>   | <b>-7.760</b>  | <b>-</b> | <b>62.069</b>   |
| Duran Varlık           | 01.01.2022      | Girişler       | Çıkışlar | 31.12.2022      |
| Diğer haklar           | 150.715         | 81.690         | -        | 232.405         |
| <b>Toplam</b>          | <b>150.715</b>  | <b>81.690</b>  | <b>-</b> | <b>232.405</b>  |
| Birikmiş Amortismanlar | 01.01.2022      | Girişler       | Çıkışlar | 31.12.2022      |
| Diğer haklar           | -150.715        | -11.861        | 0        | -162.576        |
| <b>Toplam</b>          | <b>-150.715</b> | <b>-11.861</b> | <b>-</b> | <b>-162.576</b> |
| <b>NET DEĞER</b>       | <b>-</b>        | <b>69.829</b>  | <b>-</b> | <b>69.829</b>   |

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide 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           | 352.825           |
| <b>Toplam</b>                 | <b>18.810.087</b> | <b>12.986.362</b> |

(\*) 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        |
| <b>Toplam</b>                     | <b>2.466.451</b> | <b>3.253.890</b> |

**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        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>929.633</b> | <b>557.439</b> |

(\*) Grup, 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.

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

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                              | 31.03.2023     | 31.12.2022     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kıdem tazminatı karşılıkları | 448.957        | 348.184        |
| Dava karşılıkları            | 391.076        | 391.076        |
| <b>Toplam</b>                | <b>840.033</b> | <b>739.260</b> |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide 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       |
|------------------------|------------------|------------------|
|                        | Emeklilik Tarihi | Emeklilik Tarihi |
| Çalışma süresi         |                  |                  |
| Zam Oranı              | 7,06%            | 7,06%            |
| İskonto Oranı          | 9,20%            | 9,20%            |
| Kıdem tazminatı tavanı | 15.371           | 15.371           |

Grup tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %7,06 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %9,20 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde 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        |
| <b>Dönem sonu</b>         | <b>448.957</b> | <b>348.184</b> |

**16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR**

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                       | 31.03.2023       | 31.12.2022       |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Devreden KDV          | 5.315.121        | 3.258.450        |
| Peşin ödenen vergiler | 428.366          | 886.259          |
| İş avansları          | 9.347            | -                |
| <b>Toplam</b>         | <b>5.752.834</b> | <b>4.144.709</b> |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Dava Karşılıkları;** 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış olan davalar için 391.076 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 341.013 TL).

**Alınan ve verilen teminatlar;** 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup'un 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 \$       |
| <b>Toplam TL Karşılığı</b> | <b>2.873.444.799</b> | <b>2.805.209.799</b> |

(\*) 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                                               | -                    | -                    |
| <b>Toplam</b>                                                                                                        | <b>2.873.444.799</b> | <b>2.805.209.799</b> |

|                                               | 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 Konsolide 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        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>100</b> | <b>813.555.283</b> | <b>100</b> | <b>813.555.283</b> |

**19. GERİ ALINMIŞ PAYLAR**

|                              | 31.03.2023         | 31.12.2021         |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Geri alınmış hisse senetleri | -11.257.175        | -11.257.175        |
| <b>Toplam</b>                | <b>-11.257.175</b> | <b>-11.257.175</b> |

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

Geri alınmış hisselerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                  | 31.03.2023 | 31.12.2021 |
|------------------|------------|------------|
| Nominal değer    | 10.750.000 | 10.750.000 |
| Geri alım bedeli | 11.257.175 | 11.257.175 |

**20. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER (İSKONTOLAR)**

|                             | 31.03.2023        | 31.12.2021        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Hisse senedi ihraç primleri | 20.338.882        | 20.338.882        |
| <b>Toplam</b>               | <b>20.338.882</b> | <b>20.338.882</b> |

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

|                                        | 31.03.2023        | 31.12.2022        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktüeryal kazanç/zararlar              | -294.794          | -91.628           |
| Maddi duran varlıklar değer artışı (*) | 43.506.506        | 43.506.506        |
| <b>Toplam</b>                          | <b>43.211.712</b> | <b>43.414.878</b> |

(\*) 11 nolu Duran Varlıklar dipnotunda detayları verilmiştir.



**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**22. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER**

|                           | 31.03.2023     | 31.12.2022     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Dönem başı yasal yedekler | 339.796        | 339.796        |
| <b>Toplam</b>             | <b>339.796</b> | <b>339.796</b> |

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 | 25.622.825        | 15.424.712        |
| <b>Toplam</b>              | <b>25.622.825</b> | <b>15.424.712</b> |

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

**24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                    | 01.01.2023        | 01.01.2022        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                    | 31.03.2023        | 31.03.2022        |
| Personel giderleri                 | -4.557.116        | -1.525.980        |
| Gayrimenkul aidat giderleri        | -495.815          | -252.962          |
| Üst yönetim ücretleri              | -452.723          | -585.485          |
| Gayrimenkullere ait diğer giderler | -417.509          | -68.893           |
| Danışmanlık giderleri              | -387.074          | -1.632.279        |
| Amortisman giderleri               | -358.727          | -175.223          |
| Araç ve ulaşım giderleri           | -355.828          | -220.548          |
| Gayrimenkul ekspertizlik giderleri | -216.000          | -65.000           |
| İlan, reklam giderleri             | -205.000          | -70.387           |
| Gayrimenkul sigorta giderleri      | -172.520          | -80.475           |
| Elektrik, su giderleri             | -132.260          | -105.726          |
| Vergi, harç benzeri giderler       | -130.080          | -32.802           |
| Gayrimenkul bakım onarım giderleri | -20.912           | -61.581           |
| Muhtelif giderler                  | -674.084          | -160.045          |
| <b>Toplam</b>                      | <b>-8.575.648</b> | <b>-5.037.386</b> |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**25. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / DİĞER FAALİYET GİDERLERİ**

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                        | 01.01.2023<br>31.03.2023 | 01.01.2022<br>31.03.2022 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hukuk danışmanlığı yansıtma geliri (*) | -                        | 150.000                  |
| SGK teşvik gelirleri                   | 73.080                   | 31.268                   |
| Konusu kalmayan karşılıklar            | -                        | 2.001                    |
| Muhtelif gelirler                      | 24.142                   | 2.449                    |
| <b>Toplam</b>                          | <b>97.222</b>            | <b>185.718</b>           |

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

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                    | 01.01.2023<br>31.03.2023 | 01.01.2022<br>31.03.2022 |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kur farkları       | -40.658                  | -161.583                 |
| Bağış ve yardımlar | -729.570                 | -15.700                  |
| Muhtelif giderler  | -13.765                  | -11.401                  |
| <b>Toplam</b>      | <b>-783.993</b>          | <b>-192.612</b>          |

**26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                                | 01.01.2023<br>31.03.2023 | 01.01.2022<br>31.03.2022 |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Maddi duran varlık satış zararları             | -                        | -1.016.578               |
| YAG'lar için yapılan iyileştirme giderleri (*) | -3.981.000               | -                        |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>-3.981.000</b>        | <b>-1.016.578</b>        |

(\*) Grup'un, 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde oluşan hasarla ilgili olarak, Kahramanmaraş ili Elbistan ilçesinde yer alan gayrimenkulün tahmini değer düşüklüğünden oluşmaktadır

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**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 | 4.883.885         | 44.139.998        |
| Eurobond gelirleri          | 3.319.725         | 2.127.995         |
| Forward kur farkı gelirleri | –                 | 9.746.000         |
| Faiz gelirleri              | 3.566.817         | 599.507           |
| <b>Toplam</b>               | <b>11.770.427</b> | <b>56.613.500</b> |

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             |
| <b>Toplam</b>                 | <b>-39.520.693</b> | <b>-92.343.470</b> |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**28. VERGİLENDİRME****Ertelenen Vergi;**

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

| Açıklama/ 31.03.2023                | Geçici Fark       | Varlık           | Yükümlülük       |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Duran varlık değerleme farkları     | 40.642.868        | -                | 8.128.574        |
| Kıdem tazminatı karşılıkları        |                   | -                | -                |
| İzin karşılıkları                   |                   | -                | -                |
| Nakit sermaye artırım faiz indirimi | 4.961.851         | 992.370          | -                |
| Döviz kuru değerleme farkları       |                   | -                | -                |
| Mali zarar (*)                      | 979.194           | 225.215          | -                |
| <b>Toplam</b>                       | <b>40.642.868</b> | <b>1.217.585</b> | <b>8.128.574</b> |
| <b>NET</b>                          |                   |                  | <b>6.910.989</b> |

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

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

**Vergi geliri/gideri;**

|                              | 01.01.2023<br>31.03.2023 | 01.01.2022<br>31.03.2022 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Cari dönem vergi karşılığı   | -                        | -                        |
| Ertelenmiş Vergi             | -72.717                  | 914.461                  |
| • Dönem başı ertelenen vergi | 6.838.272                | 1.896.568                |
| • Dönem sonu ertelenen vergi | -6.910.989               | -982.107                 |
| <b>Toplam</b>                | <b>-72.717</b>           | <b>914.461</b>           |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**29. HİSSE BAŞINA KAZANÇ / KAYIP**

|                               | 01.01.2023     | 01.01.2022     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
|                               | 31.03.2023     | 31.03.2022     |
| Dönem karı/zararı             | -15.443.577    | -25.451.655    |
| Hisse sayısı (ağırlıklı)      | 813.555.283    | 610.166.462    |
| <b>Hisse başına kar/zarar</b> | <b>-0,0190</b> | <b>-0,0417</b> |

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

**30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

İlişkili taraflarla olan borç ve alacaklar aşağıdaki gibidir;

|                                    |                   |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili Taraf Adı                 | 31.03.2023        | 31.12.2022        |
| Şekerbank (mevduat)                | 10.586.616        | 29.790.188        |
| <b>Toplam Alacak</b>               | <b>10.586.616</b> | <b>29.790.188</b> |
| 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             |
| <b>Toplam Borç</b>                 | <b>18.349</b>     | <b>18.349</b>     |
| <b>Net Alacak / Borç</b>           | <b>10.568.267</b> | <b>29.771.839</b> |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide 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 (31.03.2023)    | Faiz geliri    | Kira Geliri       | Kur Farkı Geliri | Diğer Gelirler | Kur farkı giderleri | Diğer Giderler  | TOPLAM            |
|------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|----------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Şekerbank T.A.Ş                    | 333.701        | 19.082.853        | 62.686           | -              | -4.636              | -               | 19.474.604        |
| 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           |
| Desmer Güvenlik A.Ş.               | -              | 1.020.110         | -                | -              | -                   | -               | 1.020.110         |
| <b>Toplam</b>                      | <b>333.701</b> | <b>23.501.179</b> | <b>62.686</b>    | <b>-</b>       | <b>-4.636</b>       | <b>-190.700</b> | <b>23.702.230</b> |

| İlişkili Taraf Adı (31.03.2022)    | Faiz geliri    | Kira Geliri       | Kur Farkı Geliri | Diğer Gelirler | Kur farkı giderleri | Diğer Giderler  | TOPLAM            |
|------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|----------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Şekerbank T.A.Ş                    | 422.121        | 11.371.327        | 5.565.083        | -              | -                   | -220.420        | 17.138.111        |
| 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           | -                | -              | -                   | -224.429        | 163.075           |
| Şeker Finansal Kiralama A.Ş.       | -              | 352.058           | -                | -              | -                   | -               | 352.058           |
| Desmer Güvenlik A.Ş.               | -              | 592.020           | -                | -              | -                   | -               | 592.020           |
| Metis Yatırım A.Ş.                 | -              | -                 | -                | 150.000        | -                   | -               | 150.000           |
| <b>Toplam</b>                      | <b>422.121</b> | <b>14.104.134</b> | <b>5.565.083</b> | <b>150.000</b> | <b>-</b>            | <b>-614.631</b> | <b>19.626.707</b> |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                  | 01.01.2023<br>31.03.2023 | 01.01.2022<br>31.03.2022 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Üst yönetime sağlanan menfaatler | -452.723                 | -513.155                 |
| <b>Toplam</b>                    | <b>-452.723</b>          | <b>-513.155</b>          |

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

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

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

**b. Finansal risk faktörleri**

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

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

**Kredi riski;**

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

| 31.03.2023                                                                                                                                       | Alacaklar        |               |                 |                  | Bankalardaki<br>Mevduat | Diğer              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-----------------|------------------|-------------------------|--------------------|
|                                                                                                                                                  | Ticari Alacaklar |               | Diğer Alacaklar |                  |                         |                    |
|                                                                                                                                                  | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf   | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf      |                         |                    |
| <b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>                                                                   | -                | <b>25.474</b> | -               | <b>1.873.586</b> | <b>72.216.295</b>       | <b>189.807.543</b> |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                      | -                |               | -               | -                | -                       | -                  |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                      | -                | 25.474        | -               | 1.873.586        | 72.216.295              | 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<br>Mevduat | Diğer              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|----------------|-------------------------|--------------------|
|                                                                                                                                                  | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |                |                         |                    |
|                                                                                                                                                  | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf    |                         |                    |
| <b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>                                                                   | -                | -           | -               | <b>987.327</b> | <b>155.529.043</b>      | <b>185.494.615</b> |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                      | -                |             | -               | -              | -                       | -                  |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                      | -                | -           | -               | 987.327        | 155.529.043             | 185.494.615        |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -                | -           | -               | -              | -                       | -                  |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri                                                                 | -                | -           | -               | -              | -                       | -                  |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                    | -                | -           | -               | -              | -                       | -                  |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                                      | -                | -           | -               | -              | -                       |                    |



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

**Likidite riski ;**

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

| 31.03.2023                           |               |                        |              |               |               |               |
|--------------------------------------|---------------|------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Sözleşme Uyarınca Vadeler            | Defter Değeri | Nakit çıkışlar toplamı | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | 492.933.814   | 517.757.286            | 14.481.686   | 175.956.014   | 327.319.585   | –             |
| Finansal Borçlar                     | 492.933.814   | 517.757.286            | 14.481.686   | 175.956.014   | 327.319.585   | –             |
| Beklenen Vadeler                     | Defter Değeri | Nakit çıkışlar toplamı | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | 8.495.182     | 8.495.182              | 8.495.182    | –             | –             | –             |
| Ticari Borçlar                       | 4.768.623     | 4.768.623              | 4.768.623    | –             | –             | –             |
| Diğer Borçlar                        | 3.726.559     | 3.726.559              | 3.726.559    | –             | –             | –             |

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

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

**Kur riski**

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

|                                                                                      | 31.03.2023                                |                    | 31.12.2022                                |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------|
|                                                                                      | TL Karşılığı<br>(Fonksiyonel para birimi) | Usd                | TL Karşılığı<br>(Fonksiyonel para birimi) | Usd                |
| 1. Ticari alacaklar                                                                  | -                                         | -                  | -                                         | -                  |
| 2a. Parasal finansal varlıklar                                                       | 195.826.173                               | 10.224.201         | 298.500.816                               | 15.964.062         |
| 2b. Parasal olmayan finansal varlıklar                                               | -                                         | -                  | -                                         | -                  |
| 3. Diğer                                                                             | -                                         | -                  | -                                         | -                  |
| <b>4. Dönen varlıklar</b>                                                            | <b>195.826.173</b>                        | <b>10.224.201</b>  | <b>298.500.816</b>                        | <b>15.964.062</b>  |
| 5. Ticari alacaklar                                                                  | -                                         | -                  | -                                         | -                  |
| 6a. Parasal finansal varlıklar                                                       | -                                         | -                  | -                                         | -                  |
| 6b. Parasal olmayan finansal varlıklar                                               | -                                         | -                  | -                                         | -                  |
| 7. Diğer                                                                             | -                                         | -                  | -                                         | -                  |
| <b>8. Duran varlıklar</b>                                                            | <b>-</b>                                  | <b>-</b>           | <b>-</b>                                  | <b>-</b>           |
| <b>9. Toplam varlıklar</b>                                                           | <b>195.826.173</b>                        | <b>10.224.201</b>  | <b>298.500.816</b>                        | <b>15.964.062</b>  |
| 10. Ticari borçlar                                                                   | -                                         | -                  | -                                         | -                  |
| 11. Finansal yükümlülükler                                                           | 162.926.827                               | 8.506.507          | 152.783.602                               | 8.170.989          |
| 12a. Parasal olan diğer yükümlülükler                                                | 2.865.063                                 | 149.587            | 2.019.416                                 | 108.000            |
| 12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                             | -                                         | -                  | -                                         | -                  |
| <b>13. Kısa vadeli yükümlükler</b>                                                   | <b>165.791.890</b>                        | <b>8.656.093</b>   | <b>154.803.018</b>                        | <b>8.278.989</b>   |
| 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                                            | -                                         | -                  | -                                         | -                  |
| <b>17. Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                 | <b>306.451.199</b>                        | <b>16.000.000</b>  | <b>373.966.000</b>                        | <b>20.000.000</b>  |
| <b>18. Toplam yükümlülükler</b>                                                      | <b>472.243.089</b>                        | <b>24.656.093</b>  | <b>528.769.018</b>                        | <b>28.278.989</b>  |
| 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            | -                                         | -                  | -                                         | -                  |
| <b>20. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu</b>                          | <b>-276.416.916</b>                       | <b>-14.431.892</b> | <b>-230.268.202</b>                       | <b>-12.314.927</b> |
| <b>21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu</b>         | <b>-276.416.916</b>                       | <b>-14.431.892</b> | <b>-230.268.202</b>                       | <b>-12.314.927</b> |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri     | -                                         | -                  | -                                         | -                  |
| 23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı                                   | 38.306.400                                | 2.000.000          | -                                         | -                  |
| 24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı                               | -                                         | -                  | -                                         | -                  |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide 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    | -27.641.692        | 27.641.692        |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) |                    |                   |
| <b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>       | <b>-27.641.692</b> | <b>27.641.692</b> |
| <b>TOPLAM</b>                             | <b>-27.641.692</b> | <b>27.641.692</b> |

| 31.12.2022                                | Kar / Zarar        |                   |
|-------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                           | Değer Kazanması    | Değer Kaybetmesi  |
| ABD Dolar Kurunun % 10 değişmesi halinde  |                    |                   |
| 1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü    | -23.026.820        | 23.026.820        |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) |                    |                   |
| <b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>       | <b>-23.026.820</b> | <b>23.026.820</b> |
| <b>TOPLAM</b>                             | <b>-23.026.820</b> | <b>23.026.820</b> |

**Gerçeğe Uygun Değer**

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

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

31 Mart 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  |
| <b>Finansal Varlıklar</b>     |                |             |                      |             |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 72.216.295     | 155.529.043 | 72.216.295           | 155.529.043 |
| Finansal yatırımlar           | 189.807.543    | 185.494.615 | 189.807.543          | 185.494.615 |
| Ticari alacaklar              | 25.474         | -           | 25.474               | -           |
| <b>Finansal Yükümlülükler</b> |                |             |                      |             |
| Finansal borçlar              | 492.933.814    | 526.749.602 | 469.378.026          | 526.749.602 |
| Ticari borçlar                | 4.768.623      | 389.040     | 4.768.623            | 389.040     |
| Türev araçlar                 | 1.233.600      | -           | 1.233.600            | -           |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması.

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

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

| 31.03.2023          | 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 |
| Türev araçlar       | -           | 0        | -        | 0           |

### 32. 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 Konsolide Finansal Tablo Dipnotları  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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

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

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                           | Seri: III-48.1a<br>sayılı Tebliğ | 31.03.2023 | 31.12.2022 | Asgari/Azami<br>Oran |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------|------------|----------------------|
| 1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan<br>İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                          | Md.22/(e)                        | %0         | %0         | ≤ %10                |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule<br>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,<br>Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası<br>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-<br>Katılma Hesabı                                                   | Md.24/(b)                        | %2         | %5         | ≤ %10                |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları<br>Yatırımlarının Toplamı                                                | Md.22/(1)                        | %7         | %6         | ≤ %10                |