

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR ZARAR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIM TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI.....	6-56

	Dipnot		
	No	30/09/2023	31/12/2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	27.843.615	150.347.360
Finansal yatırımlar	[4]	272.863.569	185.494.615
Ticari alacaklar	[6]	610.350	-
Diğer alacaklar	[7]	154.801.937	985.401
Proje halindeki stoklar	[9]	96.851.353	31.925.066
Peşin ödenmiş giderler	[13]	27.005.204	12.982.926
Diğer dönen varlıklar	[16]	993.174	813.620
Toplam Dönen Varlıklar		580.969.202	382.548.988
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[4]	25.000.000	25.000.000
Diğer alacaklar	[7]	1.926	1.926
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	3.288.444.156	2.394.348.597
Maddi duran varlıklar	[11]	85.417.959	61.127.043
Maddi olmayan duran varlıklar	[12]	62.250	69.829
Toplam Duran Varlıklar		3.398.926.291	2.480.547.395
TOPLAM VARLIKLAR		3.979.895.493	2.863.096.383

	Dipnot No	30/09/2023	Yeniden Düzenlenmiş 31/12/2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	153.340.690	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	249.822.631	152.783.602
Ticari borçlar	[6]	1.168.012	377.010
• İlişkili taraflara ticari borçlar		831.808	8.909
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		336.204	368.101
Diğer borçlar	[7]	2.467.993	8.490.586
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	[14]	66.097.899	3.253.890
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	319.980	557.439
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		133.116	133.116
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		186.864	424.323
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		473.217.205	165.462.527
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	344.484.634	373.966.000
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	1.628.203	739.260
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		346.112.837	374.705.260
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		819.330.042	540.167.787
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		3.160.565.451	2.322.928.596
Ödenmiş sermaye	[18]	813.555.283	813.555.283
Geri alınmış paylar (-)	[19]	(7.761.062)	(11.257.175)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[20]	16.190.110	8.758.308
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[21]	65.793.739	42.384.668
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[22]	329.796	329.796
Geçmiş yıllar karları veya zararları		1.469.157.716	187.549.186
Net dönem karı veya zararı		803.299.869	1.281.608.530
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.160.565.451	2.322.928.596
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		3.979.895.493	2.863.096.383

	Dipnot No	01/01/2023 30/09/2023	01/07/2023 30/09/2023	Yeniden Düzenlenmiş 01/01/2022 30/09/2022	Yeniden Düzenlenmiş 01/07/2022 30/09/2022
KÂR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	[23]	79.547.116	27.628.210	47.136.559	16.131.742
BRÜT KAR/ZARAR		79.547.116	27.628.210	47.136.559	16.131.742
Genel yönetim giderleri	[24]	(26.378.712)	(8.580.488)	(14.671.639)	(4.338.563)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	259.605	97.916	287.839	57.569
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	(1.925.977)	(788.554)	(1.076.223)	(592.126)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		51.502.032	18.357.084	31.676.536	11.258.622
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	901.125.325	-	22.564.000	22.564.000
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	(6.579.000)	-	(1.081.977)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		946.048.357	18.357.084	53.158.559	33.822.622
Finansman gelirleri	[27]	146.620.826	42.865.098	167.822.671	66.332.980
Finansman giderleri	[27]	(289.369.314)	(90.638.489)	(291.185.084)	(106.450.077)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		803.299.869	(29.416.307)	(70.203.854)	(6.294.475)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		803.299.869	(29.416.307)	(70.203.854)	(6.294.475)
DÖNEM KARI/ZARARI		803.299.869	(29.416.307)	(70.203.854)	(6.294.475)
Pay Başına Kazanç		0,9883	(0,0362)	(0,1007)	(0,0099)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[28]	0,9883	(0,0362)	(0,1007)	(0,0099)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		23.409.071	-	-	-
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	[11]	23.613.419	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	(204.348)	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		23.409.071	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		826.708.940	(29.416.307)	(70.203.854)	(6.294.475)

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler					
	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Geri alınmış paylar (-)	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	ÖZKAYNAKLAR
01/01/2022		610.166.462	-	-	5.393.000	86.675	-	329.796	62.579.201	121.184.071	799.739.205
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	121.184.071	(121.184.071)	-
Nakdi sermaye artırım	[18,20]	203.388.821	-	20.338.882	-	-	-	-	-	-	223.727.703
Geri alınmış paylar nedeniyle artış/azalışlar	[19]	-	(11.256.789)	-	-	-	-	-	3.785.914	-	(7.470.875)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	(81.784.428)	(81.784.428)
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	(81.784.428)	(81.784.428)
30/09/2022		813.555.283	(11.256.789)	20.338.882	5.393.000	86.675	-	329.796	187.549.186	(81.784.428)	934.211.605
TMS 8 düzeltilmesi		-	-	(11.580.574)	-	-	-	-	-	11.580.574	-
Yeniden düzenlenmiş 30/09/2022		813.555.283	(11.256.789)	8.758.308	5.393.000	86.675	-	329.796	187.549.186	(70.203.854)	934.211.605
01/01/2023		813.555.283	(11.257.175)	20.338.882	42.476.296	(91.628)	-	329.796	187.549.186	1.270.027.956	2.322.928.596
TMS 8 düzeltilmesi		-	-	(11.580.574)	-	-	-	-	-	11.580.574	-
Yeniden düzenlenmiş 30/09/2023		813.555.283	(11.257.175)	8.758.308	42.476.296	(91.628)	-	329.796	187.549.186	1.281.608.530	2.322.928.596
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	1.281.608.530	(1.281.608.530)	-
Geri alınmış paylar nedeniyle artış/azalışlar		-	3.496.113	7.431.802	-	-	-	-	-	-	10.927.915
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	23.613.419	(204.348)	-	-	-	803.299.869	826.708.940
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	803.299.869	803.299.869
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[11,15]	-	-	-	23.613.419	(204.348)	-	-	-	-	23.409.071
30/09/2023		813.555.283	(7.761.062)	16.190.110	66.089.715	(295.976)	-	329.796	1.469.157.716	803.299.869	3.160.565.451

	Dipnot No	01/01/2023 30/09/2023	01/01/2022 30/09/2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(156.094.306)	84.925.306
Dönem Karı/Zararı		803.299.869	(70.203.854)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(783.097.370)	183.741.387
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[11,12]	1.204.539	512.251
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[15]	801.354	215.751
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[5]	8.379.766	(10.173.657)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	[10]	(894.095.559)	(22.564.000)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	[27]	100.612.530	215.751.042
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(176.296.805)	(28.612.227)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	(610.350)	6.014
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	(168.018.368)	(281.425)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[9]	(64.926.287)	(6.686.382)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	791.002	58.801
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		(149.870)	70.450
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	56.617.068	136.000
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		-	(2.187.960)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		-	(19.727.725)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(156.094.306)	84.925.306
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(1.874.457)	(198.354)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.874.457)	(198.354)
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		35.465.018	(249.782.658)
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri/çıkışları		-	223.727.703
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçların almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(21.854.518)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçların satmasından kaynaklanan nakit girişleri		10.927.915	14.383.643
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[5]	224.060.819	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	(199.523.716)	(466.039.486)
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(122.503.745)	(165.055.706)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		(122.503.745)	(165.055.706)
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	150.347.360	291.868.896
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	27.843.615	126.813.190

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	30/09/2023		31/12/2022	
	Oran %	Tutar TL	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş.	75	610.166.462	75	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	25	203.388.821	25	203.388.821
Toplam	100	813.555.283	100	813.555.283

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

Şirket’in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2022: 13).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

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

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

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişkideki finansal tabloları, 31 Ekim 2023 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.1.4. Netleştirme/Mahsup

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

2.1.5. Enflasyonist Ortamdan Finansal Tabloların Hazırlanması

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

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

2.1.6. Konsolidasyon Esasları

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

2.1.7. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklik "muhasebe tahminlerindeki değişiklik" tanımı yerine "muhasebe tahmini" tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl ertelenmiş olup 1 Ocak 2024 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 Ocak 2024'e ertelenmesiyle bu şirketlere sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2024 olarak revize edilmiştir.

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.9. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

7 haziran 2022 tarihinde gerçekleştirilen halka arzdan kaynaklanan 11.580.574 TL halka arz giderleri, 31 aralık 2022 finansal tablolarında "Genel Yönetim Giderleri" içerisinde muhasebeleştirilmiş olup, 30 Eylül 2023 finansal tabloları tekrar gözden geçirilmiş ve TMS 32 madde 3 7'ye uygun olarak "Özkaynaklar" altında, "Hisse Senedi İhraç Primleri" içerisinde muhasebeleştirilmiş ve geçmiş yıl finansal tabloları TMS 8'e uygun olarak yeniden düzenlenmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

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

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

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

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

2.2.3. Hatalar

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.3.1. Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

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

Gayrimenkul satışı:

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

Alıcılardan elde edilen hasılat:

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

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

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

2.3.2. Kiralamalar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiracı olarak

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

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

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

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

Kiraya veren olarak

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

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

2.3.3. Stoklar

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

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

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

2.3.5. Finansal varlıklar

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

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

Şirket finansal varlıklarını;

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

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

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

2.3.6. Maddi Duran Varlıklar

Yeniden Değerleme Yöntemi

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maliyet yöntemi

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

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

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

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

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

	Faydalı Ömür
Binalar	50 yıl
Taşıt araçları	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3 - 50 yıl

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.3.7. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

2.3.8. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

İşletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na 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.

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
USD (Alış)	27,3767	18,6983
USD (Satış)	27,4260	18,7320

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.3.9. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılıkları

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

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

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

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

Kullanılmamış izin karşılığı

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

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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

Ertelenmiş vergi

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

2.3.15. Muhasebe Tahminleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Şirket, gayrimenkul stoklarını Şekerbank T.A.Ş.’den kısmı bölünme sırasında ilk muhasebeleştirilmeyi yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Not 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Edim yükümlülüklerinin yerine getirilme zamanının belirlenmesindeki hükümler

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

Türev araçların ve diğer finansal araçların gerçeğe uygun değerleri

Grup, aktif bir piyasası olmayan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini piyasa verilerinden yararlanarak muvazaasız benzer işlemlerin kullanılması, benzer enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin referans alınması ve indirgenmiş nakit akım analizlerini kullanarak hesaplamaktadır (Not 8).

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, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

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

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

2.3.17. 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 yenilenmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

2.3.18. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.4. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Bankalar	27.843.615	150.347.360
Toplam	27.843.615	150.347.360

Banka mevduatlarının 119.542 TL'si (31 Aralık 2022: 102.000 TL) teminat olarak verilmiştir.

Bankalardaki bakiyenin 27.717.626 TL'si Şirket'in ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 24.608.505 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Vadesiz mevduat	20.535.359	19.778
Vadeli mevduat	7.308.256	150.327.582
Toplam	27.843.615	150.347.360

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

		30/09/2023	
	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%13,56	3.667.287	2 Ekim – 20 Kasım 2023
USD vadeli mevduat	%0,10	3.640.969	27 Ekim 2023
Toplam		7.308.256	

		31/12/2022	
	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%23,20	42.079.798	2 Ocak - 24 Ocak 2023
USD vadeli mevduat	%3,64	108.247.784	23 Ocak- 24 Ocak 2023
Toplam		150.327.582	

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Devlet Tahvili (Eurobond)	272.863.569	185.494.615
Toplam	272.863.569	185.494.615

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla 9.967.000 USD değerindeki (31.12.2022: 9.920.400 USD) Eurobond'u mevcuttur. Eurobond, "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlık" olarak sınıflandırılmaktadır. Eurobond'un vadesi 10.08.2024 olup faiz oranı %6,35'tir. Ziraat Bank Azerbaycan ASC'den kullanılan kredi karşılığında teminat olarak verilmiştir.

Devlet Tahvili (Eurobond)	30/09/2023	31/12/2022
Maliyet değeri	278.557.923	190.255.203
Pazar değeri	272.863.569	185.494.615
Değer artışı/azalışı	(5.694.354)	(4.760.588)

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

	30/09/2023	31/12/2022
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	25.000.000	25.000.000
Toplam	25.000.000	25.000.000

5. FİNANSAL BORÇLAR

Finansal borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Kısa vadeli borçlanmalar	153.340.690	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	227.362.197	152.783.602
Uzun vadeli borçlanmalar	328.520.398	373.966.000
Uzun vadeli finansal kiralamaaların kısa vadeli kısımları	22.460.434	-
Uzun vadeli finansal kiralamalar	15.964.236	-
Toplam	747.647.955	526.749.602

5. FİNANSAL BORÇLAR (DEVAMI)

30 Eylül 2023 itibarıyla TL kredilerin anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir;

30/09/2023	Anapara	Ağırlıklı ortalama faiz oranı %	Vade
TL finansal kiralamalar	5.096.554	19,76	0-3 ay arası
TL finansal kiralamalar	17.363.880	19,76	3-12 ay arası
TL finansal kiralamalar	15.964.236	19,76	1 yıl ve üstü
Toplam	38.424.670		

31 Aralık 2022 itibarıyla Türk Lirası kredi bulunmamaktadır.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla USD kredilerin anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir;

30/09/2023	Anapara	Ağırlıklı ortalama faiz oranı %	Vade
USD krediler	4.000.000	6,95	3-6 ay arası
USD krediler	9.600.000	6,95	9-12 ay arası
USD krediler	12.000.000	6,95	1 yıl ve üstü
Toplam	25.600.000 \$		

31/12/2022	Anapara	Ağırlıklı ortalama faiz oranı %	Vade
USD krediler	4.000.000 \$	5,60	0-3 ay arası
USD krediler	4.000.000 \$	5,60	6-9 ay arası
USD krediler	20.000.000 \$	5,60	1 yıl ve üstü
Toplam	28.000.000 \$		

Kullanılan bir kısım dövizli kredi (USD) karşılığında, Şeker Kule üzerine 150.000.000 USD tutarında ipotek verilmiştir.

Ziraat Bank Azerbaycan ASC'den kullanılan kredi karşılığında eurobond teminat olarak verilmiştir.

Finansal borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Anapara borçlar (USD)	700.843.519	523.552.399
Faiz tahakkukları (USD)	8.379.766	3.197.203
Finansal kiralama (TL)	38.424.670	-
Toplam	747.647.955	526.749.602

Finansal borçlanmaların TL ve döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
USD krediler	25.906.091 \$	28.170.989 \$
TL finansal kiralamalar	38.424.670 TL	-
Toplam TL Karşılığı	747.647.955	526.749.602

5. FİNANSAL BORÇLAR (DEVAMI)

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

	30/09/2023	30/09/2023	31/12/2022	31/12/2022
0-3 ay	2.874.555 TL	105.000 \$	88.915.215 TL	4.755.257 \$
3 - 6 ay	135.958.875 TL	4.966.226 \$	-	-
6 - 9 ay	2.874.554 TL	105.000 \$	-	-
9 - 12 ay	289.442.524 TL	10.572.586 \$	86.870.692 TL	4.645.914 \$
1-5 yıl	366.525.005 TL	13.388.210 \$	404.451.810 TL	21.630.405 \$
Toplam	797.675.510 TL	29.137.022 \$	580.237.717 TL	31.031.576 \$

Döviz ve TL kredilerin hareket tablosu aşağıda yer almaktadır:

	30/09/2023	31/12/2022
Dönem başı	526.749.602	789.485.638
Kredi kullanımları	224.060.819	-
Kredi ödemeleri	(199.523.716)	(466.039.486)
Faiz tahakkukları	8.379.766	3.197.203
Kur değerlemeleri	187.981.484	200.106.247
Dönem Sonu	747.647.955	526.749.602

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in rapora konu finansal tablo tarihleri itibarıyla ticari alacaklarını oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10.310	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	600.040	-
Toplam	610.350	-

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
İlişkili taraflara ticari borçlar	831.808	8.909
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	336.204	368.101
Toplam	1.168.012	377.010

7. DİĞER ALACAKLAR / DİĞER BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Vergi dairesinden stopaj iade alacakları	1.789.021	975.401
Kısa vadeli verilen depozito ve teminatlar	10.000	10.000
Uzun vadeli verilen depozito ve teminatlar	1.926	1.926
Diğer alacaklar (*)	153.002.916	-
Toplam	154.803.863	987.327

(*) 29 Eylül 2023 tarihinde Ziraat Bank Azerbaycan ASC'den kullanılan döviz kredi tutarıdır. İlgili finansal kurum tarafından gönderilen kredi tutarının Şirket hesaplarına bilanço tarihi sonrasında geçmesi nedeniyle, bu süreçte "Diğer Alacaklar" hesabında takip edilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla "Bankalar" hesabında yer almaktadır.

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
İlişkili olmayan taraflardan alınan depozito ve teminatlar	804.982	748.385
İlişkili taraflardan alınan depozito ve teminatlar	9.440	9.440
Personele borçlar	27.262	715
Ödenecek vergi ve fonlar	1.098.852	7.542.570
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	416.588	168.724
Muhtelif borçlar	110.869	20.752
Toplam	2.467.993	8.490.586

8. TÜREV ARAÇLAR

Şirket'in kur riskini yönetmek adına yaptığı türev işlemlerin değerlemesi, değerlendirme tarihinde henüz vadesi gelmemiş olan işlemler için piyasa rayıçları baz alınarak yapılmakta ve gerçeğe uygun değerleri finansal durum tablosunda varlık veya yükümlülük olarak gösterilmektedir. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in türev işlemi bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.).

9. PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

Proje halindeki stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Şile Projesi	96.468.140	31.925.066
Şeker Kule Dönüşüm Projesi	383.213	-
Toplam	96.851.353	31.925.066

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

Şile Projesi

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

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

Şirket, Şile Projesi'nin proje yönetimi ve yapım işleri için 21 Temmuz 2022 tarihinde Optimal Proje Yönetimi İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ile Yönetim Yükleniciliği Sözleşmesi imzalamıştır. Yapı Ruhsatı onayı Şile Belediyesi'nden 05.09.2022 tarihinde alınarak, yapım işlerine Eylül 2022 tarihinde başlanmıştır. Proje hedef iş programında yer alan villa, müstemilat ve havuz inşaatı betonarme işleri tamamlanmış olup, projenin fiziksel ilerlemesinde %95'lik tamamlanma oranına ulaşmıştır.

Şeker Kule Dönüşüm Projesi

Şirket'in portföyünde bulunan olan İstanbul İl, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi 8836 ada 4 no'lu parselde bulunan, "Şeker Kule"deki 75 adet bağımsız bölümden, 9. ve 23. Katları arasında konumlu, 45 adet bağımsız bölümün en verimli şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Şeker Kule'nin yer aldığı bölgedeki lüks konuta olan talebin artması, buna karşın nitelikli konut arzın azalması ve yine konut alanındaki talebin karşılanması amacıyla 12.08.2023/32277 sayılı resmi gazete yer alan "Planlı Alanlarda İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik" in getirdiği imkanlarda dikkate alınarak Şeker Kule katlarının ofis niteliğinden konut/rezidans şekline dönüştürülmesine 20.09.2023 tarihli yönetim kurulu toplantısında karar verilmiştir.

9. PROJE HALİNDEKİ STOKLAR (DEVAMI)

Proje Söz konusu dönüşüm işleminin hasılat paylaşımı modeli esas alınarak yapılmasının en uygun yöntem olduğu belirlenerek bu çerçevede verilen teklifler arasından %67 Şeker GYO A.Ş. payı ve %33 Yüklenici payı şeklinde Barış İnşaat İzolasyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından verilen teklif kabul edilerek 21.09.2023 tarihinde anlaşma imzalanmıştır.

Mevcutta dönüşüm çalışması için projelendirme ve ruhsat işlemleri devam etmektedir. Ruhsat onayını takiben dönüşüm çalışması başlayacaktır. Söz konusu dönüşüm işleminin ruhsat tarihine bağlı olarak 12 ay – 18 ay arasında tamamlanması planlanmaktadır.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	3.155.598.156	2.292.608.597
Yatırım amaçlı arsalar	132.846.000	101.740.000
Toplam	3.288.444.156	2.394.348.597

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

	30/09/2023	30/09/2022
Dönem başı	2.394.348.597	1.079.454.000
Transferler (*)	-	2.281.625
Çıkışlar	-	-
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	894.095.559	-
Dönem sonu	3.288.444.156	1.081.735.625

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 58.524 TL bakım onarım, 776.935 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (30 Eylül 2022: 1.777.008 TL bakım onarım, 356.016 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.

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

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

	30/09/2023		31/12/2022	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Ofis, Dükân- Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükân	Pazar Yaklaşımı	11.500.000	Pazar Yaklaşımı	10.530.000
Ankara Dükân ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	20.625.000	Pazar Yaklaşımı	13.440.000
Beşiktaş Dükân	Pazar Yaklaşımı	26.000.000	Pazar Yaklaşımı	17.410.000
Büyükcçekmece Dükkanlar	Pazar Yaklaşımı	5.900.000	Pazar Yaklaşımı	3.715.000
Elbistan Dükân	Pazar Yaklaşımı	55.366	Pazar Yaklaşımı	6.635.000
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	Pazar Yaklaşımı	25.000.000	Pazar Yaklaşımı	19.375.000
Göztepe Dükân	Pazar Yaklaşımı	50.000.000	Pazar Yaklaşımı	34.140.000
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	162.296.000	Pazar Yaklaşımı	118.950.000
Karacabey Dükkan ve Mesken	Pazar Yaklaşımı	4.550.000	Pazar Yaklaşımı	2.860.000
Lara Dükkan	Pazar Yaklaşımı	15.355.000	Pazar Yaklaşımı	9.355.000
Mecidiyeköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı	85.000.000	Pazar Yaklaşımı	57.395.000
Metrocity Ofisler (*)	Pazar Yaklaşımı	210.000.000	Pazar Yaklaşımı	158.440.000
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	3.065.000	Pazar Yaklaşımı	2.220.000
Söke Dükkan	Pazar Yaklaşımı	9.170.000	Pazar Yaklaşımı	7.270.000
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	Pazar Yaklaşımı	90.000.000	Pazar Yaklaşımı	61.985.000
Şeker Kule Ofisler (**)	Pazar Yaklaşımı	2.166.133.790	Pazar Yaklaşımı	1.569.818.597
Binalar				
Afyon Binası	Gelir Yaklaşımı	13.594.000	Gelir Yaklaşımı	9.590.000
Akyazı Binası	Maliyet Yaklaşımı	9.775.000	Maliyet Yaklaşımı	7.750.000
Boğazlıyan Binası	Maliyet Yaklaşımı	8.485.000	Maliyet Yaklaşımı	6.065.000
İzmir Binası	Pazar Yaklaşımı	126.385.000	Pazar Yaklaşımı	94.115.000
Mersin Binası	Pazar Yaklaşımı	21.000.000	Pazar Yaklaşımı	13.745.000
Merzifon Binası	Pazar Yaklaşımı	10.250.000	Pazar Yaklaşımı	7.885.000
Ordu Binası	Pazar Yaklaşımı	19.000.000	Pazar Yaklaşımı	13.360.000
Ostim Binası	Pazar Yaklaşımı	13.000.000	Pazar Yaklaşımı	8.820.000
Sivas Binası	Pazar Yaklaşımı	25.000.000	Pazar Yaklaşımı	17.480.000
Turhal Binası	Pazar Yaklaşımı	10.300.000	Pazar Yaklaşımı	7.980.000
Uzunköprü Binası	Pazar Yaklaşımı	7.469.000	Pazar Yaklaşımı	5.970.000
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	6.690.000	Maliyet Yaklaşımı	6.310.000
Arsalar				
Ankara Gölbaşı Arsası	Pazar Yaklaşımı	17.846.000	Pazar Yaklaşımı	13.350.000
Kazakistan Almatı Arsası	Pazar Yaklaşımı	115.000.000	Pazar Yaklaşımı	88.390.000
Toplam		3.288.444.156		2.394.348.597

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

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

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

30/09/2023				
Gayrimenkul Adı	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkan	11.500.000	-	11.500.000	-
Ankara Dükkan ve Ofisler	20.625.000	-	20.625.000	-
Beşiktaş Dükkan	26.000.000	-	26.000.000	-
Büyükcçekmece Dükkanlar	5.900.000	-	5.900.000	-
Elbistan Dükkan	55.366	-	55.366	-
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	25.000.000	-	25.000.000	-
Göztepe Dükkan	50.000.000	-	50.000.000	-
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	162.296.000	-	162.296.000	-
Karacabey Dükkan ve Mesken	4.550.000	-	4.550.000	-
Lara Dükkan	15.355.000	-	15.355.000	-
Mecidiyeköy Dükkan	85.000.000	-	85.000.000	-
Metrocity Ofisler (*)	210.000.000	-	210.000.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	3.065.000	-	3.065.000	-
Söke Dükkan	9.170.000	-	9.170.000	-
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	90.000.000	-	90.000.000	-
Şeker Kule Ofisler (**)	2.166.133.790	-	2.166.133.790	-
Binalar				
Afyon Binası	13.594.000	-	-	13.594.000
Akyazı Binası	9.775.000	-	-	9.775.000
Boğazlıyan Binası	8.485.000	-	-	8.485.000
İzmir Binası	126.385.000	-	126.385.000	-
Mersin Binası	21.000.000	-	21.000.000	-
Merzifon Binası	10.250.000	-	10.250.000	-
Ordu Binası	19.000.000	-	19.000.000	-
Ostim Binası	13.000.000	-	13.000.000	-
Sivas Binası ve Lojmanlar	25.000.000	-	25.000.000	-
Turhal Binası ve Lojmanlar	10.300.000	-	10.300.000	-
Uzunköprü Binası	7.469.000	-	7.469.000	-
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	6.690.000	-	-	6.690.000
Arsalar				
Ankara Gölbaşı Arsası	17.846.000	-	17.846.000	-
Kazakistan Almatı Arsası	115.000.000	-	115.000.000	-
Toplam	3.288.444.156	-	3.249.900.156	38.544.000

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

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

Gayrimenkul Adı	31/12/2022			
	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkan	10.530.000	-	10.530.000	-
Ankara Dükkan ve Ofisler	13.440.000	-	13.440.000	-
Beşiktaş Dükkan	17.410.000	-	17.410.000	-
Büyükçekmece Dükkanlar	3.715.000	-	3.715.000	-
Elbistan Dükkan	6.635.000	-	6.635.000	-
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	19.375.000	-	19.375.000	-
Göztepe Dükkan	34.140.000	-	34.140.000	-
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	118.950.000	-	118.950.000	-
Karacabey Dükkan ve Mesken	2.860.000	-	2.860.000	-
Lara Dükkan	9.355.000	-	9.355.000	-
Mecidiyeköy Dükkan	57.395.000	-	57.395.000	-
Metrocity Ofisler (*)	158.440.000	-	158.440.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	2.220.000	-	2.220.000	-
Söke Dükkan	7.270.000	-	7.270.000	-
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	61.985.000	-	61.985.000	-
Şeker Kule Ofisler (**)	1.569.818.597	-	1.569.818.597	-
Binalar				
Afyon Binası	9.590.000	-	-	9.590.000
Akyazı Binası	7.750.000	-	-	7.750.000
Boğazlıyan Binası	6.065.000	-	-	6.065.000
İzmir Binası	94.115.000	-	94.115.000	-
Mersin Binası	13.745.000	-	13.745.000	-
Merzifon Binası	7.885.000	-	7.885.000	-
Ordu Binası	13.360.000	-	13.360.000	-
Ostim Binası	8.820.000	-	8.820.000	-
Sivas Binası ve Lojmanlar	17.480.000	-	17.480.000	-
Turhal Binası ve Lojmanlar	7.980.000	-	7.980.000	-
Uzunköprü Binası	5.970.000	-	5.970.000	-
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	6.310.000	-	-	6.310.000
Arsalar				
Ankara Gölbaşı Arsası	13.350.000	-	13.350.000	-
Kazakistan Almatı Arsası	88.390.000	-	88.390.000	-
Toplam	2.394.348.597	-	2.364.633.597	29.715.000

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

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

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 karşılaştırılmalı 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:

30/09/2023			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Afyon Binası	Gelir yaklaşımı	60.295	4,5

31/12/2022			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Afyon Binası	Gelir yaklaşımı	42.875	4,5

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	30/09/2023	
		Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Akyazı Binası	Maliyet yaklaşımı	8.825,00	%10
Boğazlıyan Binası	Maliyet yaklaşımı	8.100,00	%10
Karaman Bina	Maliyet yaklaşımı	3.200,00	%80
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	31/12/2022	
		Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Akyazı Binası	Maliyet yaklaşımı	6.400	%8
Boğazlıyan Binası	Maliyet yaklaşımı	5.900	%10
Karaman Bina	Maliyet yaklaşımı	2.400	%70

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

	30/09/2023	31/12/2022
Dönem başı	29.715.000	774.107.000
Değerleme farkları	8.829.000	3.612.000
2. seviye transferleri	-	(771.409.000)
3. seviye transferleri	-	23.405.000
Dönem sonu	38.544.000	29.715.000

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Eylül 2023 tarihli gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir (31 Aralık 2022: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.). Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

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

Emsal metrekaare değeri	30/09/2023	31/12/2022
Ofisler	15.830,80 – 113.193,71	10.179,25 - 82.144,27
Dükkan – Mağazalar	17.380,00 – 380.000,00	11.827,00 - 261.713,00
Binalar	7.500,00 – 92.189,00	4.550,00 - 64.364,00
Mesken	6.578,95	4.806,00
Sanayi Tesisi (*)	630,00	537,00
Arsalar	966,00 – 1.915,00	722,00 - 1.472,00

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	01/01/2023	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30/09/2023
Binalar	60.861.403	-	-	23.613.419	84.474.822
Taşıtlar	388.391	-	-	-	388.391
Demirbaşlar	432.112	236.054	-	-	668.166
Yapılmakta olan yatırımlar	-	1.622.513	-	-	1.622.513
Toplam	61.681.906	1.858.567	-	23.613.419	87.153.892

Birikmiş Amortismanlar	01/01/2023	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30/09/2023
Binalar	-	(1.027.943)	-	-	(1.027.943)
Taşıtlar	(321.242)	(58.259)	-	-	(379.501)
Demirbaşlar	(233.621)	(94.868)	-	-	(328.489)
Toplam	(554.863)	(1.181.070)	-	-	(1.735.933)

NET DEĞER	61.127.043	677.497	-	23.613.419	85.417.959
------------------	-------------------	----------------	----------	-------------------	-------------------

Duran Varlık	01/01/2022	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30/09/2022
Binalar (*)	26.545.000	-	(2.281.625)	-	24.263.375
Taşıtlar	388.391	-	-	-	388.391
Demirbaşlar	323.559	105.249	-	-	428.808
Toplam	27.256.950	105.249	(2.281.625)	-	25.080.574

Birikmiş Amortismanlar	01/01/2022	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30/09/2022
Binalar	-	(363.951)	-	-	(363.951)
Taşıtlar	(243.564)	(58.259)	-	-	(301.823)
Demirbaşlar	(133.770)	(74.523)	-	-	(208.293)
Toplam	(377.334)	(496.733)	-	-	(874.067)

NET DEĞER	26.879.616	(391.484)	(2.281.625)	-	24.206.507
------------------	-------------------	------------------	--------------------	----------	-------------------

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

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Şirket'in binalarının gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti vermektedir.

Binaların değerlemesi sonucunda oluşan değer artışı Özkaynak altında "Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık	01/01/2023	Girişler	Çıkışlar	30/09/2023
Diğer haklar	232.405	15.890	-	248.295
Toplam	232.405	15.890	-	248.295
Birikmiş Amortismanlar	01/01/2023	Girişler	Çıkışlar	30/09/2023
Diğer haklar	(162.576)	(23.469)	-	(186.045)
Toplam	(162.576)	(23.469)	-	(186.045)
NET DEĞER	69.829	(7.579)	-	62.250
Duran Varlık	01/01/2022	Girişler	Çıkışlar	30/09/2022
Diğer haklar	139.300	93.105	-	232.405
Toplam	139.300	93.105	-	232.405
Birikmiş Amortismanlar	01/01/2022	Girişler	Çıkışlar	30/09/2022
Diğer haklar	(139.300)	(15.518)	-	(154.818)
Toplam	(139.300)	(15.518)	-	(154.818)
NET DEĞER	-	77.587	-	77.587

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Verilen sipariş avansları (*)	25.545.487	12.633.537
Gelecek aylara ait giderler	1.459.717	349.389
Toplam	27.005.204	12.982.926

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

14. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Sözleşme yükümlülükleri hesap kalemin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Alınan avanslar (*)	65.867.514	19.813
Gelecek aylara ait kira gelirleri	230.385	3.234.077
Toplam	66.097.899	3.253.890

(*) Şile Projesi'nde satılmış villalara ilişkin olarak peşin tahsil edilmiş tutar ile alınan diğer avanslardan oluşmaktadır.

15. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Personel izin karşılıkları	133.116	133.116
Döviz pozisyonu marj açığı (*)	186.864	424.323
Toplam	319.980	557.439

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

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

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Kıdem tazminatı karşılıkları	500.090	348.184
Dava karşılıkları	1.128.113	391.076
Toplam	1.628.203	739.260

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	30/09/2022
	Emeklilik	Emeklilik
Çalışma süresi	Tarihi	Tarihi
Zam Oranı	%7,06	%15,80
İskonto Oranı	%9,20	%20,10
Kıdem tazminatı tavanı	23.490	10.849

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	30/09/2022
Dönem başı	348.184	101.429
Ödemeler	(149.870)	-
Faiz maliyeti	81.895	3.590
Hizmet maliyeti	15.533	7.525
Aktüeryal kazanç/zararlar	204.348	-
Dönem sonu	500.090	112.544

16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Peşin ödenen vergiler	635.852	813.620
Devreden KDV	356.355	-
İş avansları	967	-
Toplam	993.174	813.620

17. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

Koşullu Yükümlülükler	30/09/2023	31/12/2022
Verilen teminat mektupları	464.799 TL	464.799 TL
Verilen ipotekler (*)	150.000.000 \$	150.000.000 \$
Teminata verilen eurobond (**)	10.000.000 \$	-
Toplam TL Karşılığı	4.380.736.799	2.805.209.799

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

(**) Kullanılan döviz cinsinden kredinin karşılığında verilmiştir.

	30/09/2023	31/12/2022
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	4.380.736.799	2.805.209.799
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	4.380.736.799	2.805.209.799

	30/09/2023	31/12/2022
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	%0	%0

18. SERMAYE

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir;

Hissedar	30/09/2023		31/12/2022	
	Oran %	Tutar TL	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş.	75	610.166.462	75	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	25	203.388.821	25	203.388.821
Toplam	100	813.555.283	100	813.555.283

19. GERİ ALINAN PAYLAR

	30/09/2023	31/12/2022
Geri alınan paylar	(7.761.062)	(11.257.175)
Toplam	(7.761.062)	(11.257.175)

Şirket'in geri alınan paylara ilişkin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Nominal değer	7.500.000	10.750.000
Geri alım bedeli	7.761.062	11.257.175

20. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER (İSKONTOLAR)

	30/09/2023	31/12/2022
Paylara ilişkin primler (*)	16.190.110	8.758.308
Toplam	16.190.110	8.758.308

(*) Şirket'in 203.388.821 TL nominal değerli 203.388.821 adet payı 7 Haziran 2022 tarihinde halka arz edilmiş ve pay başına 1,10 TL'den satılmıştır. Elde edilen gelirden, halka arz için yapılan tek defaya mahsus masraflar düşüldükten sonra kalan 8.758.308 TL'lik kısmı paylara ilişkin primler hesabına kaydedilmiştir.

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

	30/09/2023	31/12/2022
Aktüeryal kazanç/zararlar	(295.976)	(91.628)
Maddi duran varlıklar değer artışı (*)	66.089.715	42.476.296
Toplam	65.793.739	42.384.668

(*) 11 nolu “Maddi Duran Varlıklar” dipnotunda detayları verilmiştir.

22. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

	30/09/2023	31/12/2022
Dönem başı yasal yedekler	329.796	329.796
Toplam	329.796	329.796

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

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

23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01/01/2023	01/07/2023	01/01/2022	01/07/2022
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Gayrimenkul kira gelirleri	79.547.116	27.628.210	47.136.559	16.131.742
Toplam	79.547.116	27.628.210	47.136.559	16.131.742

Kira gelirlerinin, 72.042.859 TL’si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (30 Eylül 2022: 42.691.906 TL)

24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01/01/2023 30/09/2023	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2022 30/09/2022	01/07/2022 30/09/2022
Personel giderleri	10.887.512	4.033.715	5.174.264	1.838.460
Üst yönetim ücretleri	3.662.181	888.484	1.361.471	518.126
Vergi, harç benzeri giderler	1.560.974	64.567	751.322	-
Gayrimenkul aidat giderleri	1.719.799	696.641	774.429	303.851
Amortisman giderleri	1.256.994	530.651	512.251	174.449
Danışmanlık giderleri	1.227.373	546.014	1.466.993	-
Araç ve ulaşım giderleri	994.559	396.051	679.818	229.129
Gayrimenkul ekspertiz giderleri	583.892	-	223.970	84.875
Gayrimenkullere ait diğer giderler	780.904	308.521	122.220	45.000
Gayrimenkul sigorta giderleri	776.935	389.797	356.016	272.240
İlan, reklam giderleri	406.639	121.989	272.567	74.870
Elektrik, su giderleri	382.558	144.859	308.469	109.105
Gayrimenkul bakım onarım giderleri	58.524	25.875	1.777.008	894.064
Muhtelif giderler	2.079.868	433.324	890.841	185.862
Toplam	26.378.712	8.580.488	14.671.639	4.730.031

25. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / DİĞER FAALİYET GİDERLERİ

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01/01/2023 30/09/2023	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2022 30/09/2022	01/07/2022 30/09/2022
SGK teşvik gelirleri	238.347	97.916	122.884	54.325
Muhtelif gelirler	21.258	-	14.955	3.244
Hukuk danışmanlığı yansıtma geliri (*)	-	-	150.000	-
Toplam	259.605	97.916	287.839	57.569

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

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01/01/2023 30/09/2023	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2022 30/09/2022	01/07/2022 30/09/2022
Bağış ve yardımlar (*)	731.070	1.500	15.700	-
Kur farkları	409.775	31.472	798.425	519.296
Dava karşılıkları giderleri	737.037	737.037	167.554	8.811
Vergi, gecikme cezaları	2.117	2117	3.855	-
Sponsorluk giderleri	-	-	50.000	50.000
Muhtelif giderler	45.978	16.428	40.689	14.019
Toplam	1.925.977	788.554	1.076.223	592.126

(*) 2023 yılı bağış ve yardımlar tutarının 724.000 TL'si 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle, deprem bölgesinde kullanılmaya yönelik yapılan bağışlardan oluşmaktadır.

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01/01/2023 30/09/2023	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2022 30/09/2022	01/07/2022 30/09/2022
YAG değer artışı	900.674.559	-	22.564.000	-
YAG sigorta hasar geliri	450.766	-	-	-
Toplam	901.125.325	-	22.564.000	-

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01/01/2023 30/09/2023	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2022 30/09/2022	01/07/2022 30/09/2022
YAG değer düşüklüğü (*)	6.579.000	-	-	-
YAG'lar için yapılan iyileştirme giderleri	-	-	1.081.977	-
Toplam	6.579.000	-	1.081.977	-

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

27. FİNANSAL GELİRLER VE FİNANSAL GİDERLER

Finansal gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01/01/2023 30/09/2023	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2022 30/09/2022	01/07/2022 30/09/2022
Mevduat/Eurobond kur farkı gelirleri	115.243.413	36.120.484	80.539.927	8.151.704
Forward kur farkı gelirleri	12.860.250	797.690	28.335.000	5.866.000
Eurobond faiz gelirleri	11.891.527	4.715.435	53.651.277	49.012.607
Faiz gelirleri	6.625.636	1.231.489	5.296.467	3.302.669
Toplam	146.620.826	42.865.098	167.822.671	66.332.980

Finansal giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01/01/2023 30/09/2023	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2022 30/09/2022	01/07/2022 30/09/2022
Kredi/Eurobond kur farkı giderleri	218.066.535	29.048.501	223.331.211	55.690.718
Kredi faiz giderleri	64.222.301	55.665.972	44.367.029	27.276.105
Komisyon giderleri	5.924.016	5.924.016	-	-
Forward kur farkı giderleri	1.040.000	-	8.813.000	8.813.000
Mevduat kur farkı giderleri	100.929	-	14.670.254	14.670.254
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	15.533	-	3.590	-
Toplam	289.369.314	90.638.489	291.185.084	106.450.077

28. HİSSE BAŞINA KAZANÇ / KAYIP

	01/01/2023 30/09/2023	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2022 30/09/2022	01/07/2022 30/09/2022
Dönem karı/zararı	804.036.906	(29.416.307)	(70.203.854)	(6.294.475)
Hisse sayısı (ağırlıklı)	813.555.283	813.555.283	696.905.812	637.284.971
Hisse başına kar/zarar	0,9883	(0,0362)	(0,1007)	(0,0099)

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

29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan alacak ve borçlar aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı	30/09/2023	31/12/2022
Şekerbank (mevduat)	27.717.626	24.608.505
Şeker Kentsel Dönüşüm A.Ş. (ticari alacaklar)	10.310	-
Toplam Alacak	27.727.936	24.608.505

İlişkili Taraf Adı	30/09/2023	31/12/2022
Sekar A.Ş.	9.387	8.909
Şeker Sigorta A.Ş.	822.421	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9.440	9.440
Toplam Borç	841.248	18.349

Net Alacak / Borç	26.886.688	24.590.156
--------------------------	-------------------	-------------------

29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı (30/09/2023)	Faiz Geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Diğer Gelirler	Kur Farkı Giderleri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş	864.961	58.316.527	1.934.120	-	(242.235)	-	60.873.373
Şekerbank T.A.Ş Munzam Vakfi	-	171.597	-	-	-	-	171.597
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	4.061.758	-	-	-	-	4.061.758
Sekar Filo Kiralama	-	457.156	-	-	-	(558.200)	(101.044)
Şeker Faktoring A.Ş.	-	2.003.124	-	-	-	-	2.003.124
Şeker Sigorta A.Ş.	-	2.003.124	-	-	-	(303.827)	1.699.297
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.908.641	-	-	-	-	1.908.641
Şeker Kentsel A.Ş.	-	60.603	-	-	-	-	60.603
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	3.060.329	-	-	-	-	3.060.329
Toplam	864.961	72.042.859	1.934.120	-	(242.235)	(862.027)	73.737.678

İlişkili Taraf Adı (30/09/2022)	Faiz Geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Diğer Gelirler	Kur Farkı Giderleri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş	2.010.549	34.284.364	21.572.200	-	(7.787.251)	-	50.079.862
Şekerbank T.A.Ş Munzam Vakfi	-	107.928	-	-	-	-	107.928
Sosyal Sigorta San. Vakfi	-	265.888	-	-	-	-	265.888
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	663.310	2.421.668	-	-	-	-	3.084.978
Sekar Filo Kiralama	-	302.743	-	-	-	-	302.743
Şeker Faktoring A.Ş.	-	1.162.512	-	-	-	-	1.162.512
Şeker Sigorta A.Ş.	-	1.162.512	-	-	-	(401.387)	761.125
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.168.409	-	-	-	-	1.168.409
Şeker Kentsel A.Ş.	-	39.822	-	-	-	-	39.822
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	150.000	-	-	150.000
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.776.060	-	-	-	-	1.776.060
Toplam	2.673.859	42.691.906	21.572.200	150.000	(7.787.251)	(401.387)	58.899.327

29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01/01/2023 30/09/2023	01/01/2022 30/09/2022
Üst yönetime sağlanan menfaatler	3.761.634	1.361.471
Toplam	3.761.634	1.361.471

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

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a. Sermaye risk yönetimi

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

b. Finansal risk faktörleri

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

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Kredi riski;

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

30/09/2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	10.310	600.040	-	154.803.863	27.843.615	272.863.569
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	10.310	600.040	-	154.803.863	27.843.615	272.863.569
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31/12/2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	987.327	150.347.360	185.494.615
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	987.327	150.347.360	185.494.615
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Likidite riski:

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

30/09/2023						
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	747.647.955	844.759.326	10.308.841	450.578.813	383.871.673	-
Finansal Borçlar	747.647.955	844.759.326	10.308.841	450.578.813	383.871.673	-
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	6.103.998	3.636.005	3.636.005	-	-	-
Ticari Borçlar	1.168.012	1.168.012	1.168.012	-	-	-
Diğer Borçlar	2.467.993	2.467.993	2.467.993	-	-	-
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	8.867.596	8.867.596	8.867.596	-	-	-
Ticari Borçlar	377.010	377.010	377.010	-	-	-
Diğer Borçlar	8.490.586	8.490.586	8.490.586	-	-	-

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

Kur riski

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

	30/09/2023		31/12/2022	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	USD	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	USD
1. Ticari alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar	299.421.661	10.937.098	293.761.448	15.710.597
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	153.002.916	5.588.800	-	-
4. Dönen varlıklar	452.424.577	16.525.898	293.761.448	15.710.597
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Toplam varlıklar	452.424.577	16.525.898	293.761.448	15.710.597
10. Ticari borçlar	-	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	380.702.885	13.906.091	152.783.602	8.170.989
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	20.719.389	756.826	2.443.739	130.693
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	401.422.274	14.662.917	155.227.341	8.301.682
14. Ticari borçlar	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	328.520.400	12.000.000	373.966.000	20.000.000
16 a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16 b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	328.520.400	12.000.000	373.966.000	20.000.000
18. Toplam yükümlülükler	729.942.674	26.662.917	529.193.341	28.301.682
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-	-	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	(277.518.097)	(10.137.019)	(235.431.893)	(12.591.085)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-

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

Kur riskine duyarlılık

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

30/09/2023	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun %10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(27.751.810)	27.751.810
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(27.751.810)	27.751.810
TOPLAM	(27.751.810)	27.751.810

31/12/2022	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun %10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(23.543.189)	23.543.189
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(23.543.189)	23.543.189
TOPLAM	(23.543.189)	23.543.189

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

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

	Kayıtlı Değeri		Gerçeğe Uygun Değeri	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	27.843.615	150.347.360	27.843.615	150.347.360
Finansal yatırımlar	272.863.569	185.494.615	272.863.569	185.494.615
Ticari alacaklar	610.350	-	610.350	-
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	747.647.955	526.749.602	747.647.955	526.749.602
Ticari borçlar	1.168.012	377.010	1.168.012	377.010

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması:

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

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

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

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

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

30/09/2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	272.863.569	-	-	272.863.569

31/12/2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	185.494.615	-	-	185.494.615

31. BİLANÇO SONRASI HUSUSLAR

Şirket tarafından halka arz kapsamında fiyat istikrarının sağlanması amacıyla halka arz fiyatının altında geri alınmış olan toplam 21.000.000 adet paydan kalan 7.500.000 adet payın 1.000.000 adetlik kısmının satışı 5 Ekim 2023 tarihinde 4,47-4,51 TL fiyat aralığından gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte fiyat istikrarı kapsamında geri alınan payların Şirket sermayesindeki oranı %0,80'e düşmüştür.

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	30/09/2023	31/12/2022
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	300.707.184	335.841.975
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	3.468.742.388	2.487.135.066
C İştirakler	Md.24/(b)		25.000.000
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	25.000.000	-
Diğer Varlıklar		185.445.921	15.119.342
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.979.895.493	2.863.096.383
E Finansal Borçlar	Md.31	747.647.955	526.749.602
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	Md.31	3.160.565.451	2.322.928.596
Diğer Kaynaklar		71.682.087	13.418.185
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	3.979.895.493	2.863.096.383

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30/09/2023	31/12/2022
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	27.843.615	150.347.360
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	115.000.000	88.390.000
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	Md.31	464.799	464.799
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (l)	272.863.569	175.942.800

**32. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ
(DEVAMI)**

Portföy Sınırlamaları	Seri: III- 48.1a sayılı Tebliğ	30/09/2023	31/12/2022	Asgari/ Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli				
1 Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı	Md.24/(a)			
2 Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	(b)	%87	%87	≥ %51
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile				
3 İştirakler	Md.24/(b)	%8	%13	≤ %49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule				
Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı				
Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası				
4 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	%24	%23	≤ %500
TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz				
8 Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%1	%5	≤ %10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye				
9 Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%7	%6	≤ %10