

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

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

İÇİNDEKİLER

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KONSOLİDE KAR ZARAR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-58

	Dipnot	30/09/2023	31/12/2022
	No		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	33.948.254	155.529.043
Finansal yatırımlar	[4]	272.863.569	185.494.615
Ticari alacaklar	[6]	600.040	-
Diğer alacaklar	[7]	154.874.575	985.401
Proje halindeki stoklar	[9]	96.851.353	31.925.066
Peşin ödenmiş giderler	[13]	27.028.316	12.986.362
Diğer dönen varlıklar	[16]	4.183.549	4.144.709
Toplam Dönen Varlıklar		590.349.656	391.065.196
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[7]	1.926	1.926
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	3.364.463.379	2.450.405.389
Maddi duran varlıklar	[11]	87.739.699	62.840.251
Maddi olmayan duran varlıklar	[12]	62.250	69.829
Toplam Duran Varlıklar		3.452.267.254	2.513.317.395
TOPLAM VARLIKLAR		4.042.616.910	2.904.382.591

	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]	1.281.470	389.040
• İlişkili taraflara ticari borçlar		831.808	8.909
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		449.662	380.131
Diğer borçlar	[7]	2.567.840	8.569.639
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		473.430.510	165.553.610
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	344.484.634	373.966.000
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	1.628.203	739.260
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		500.090	348.184
• Diğer uzun vadeli karşılıklar		1.128.113	391.076
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[28]	12.303.983	6.838.272
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		358.416.820	381.543.532
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		831.847.330	547.097.142
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		3.210.769.580	2.357.285.449
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]	67.471.518	43.414.878
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[22]	339.796	339.796
Geçmiş yıllar karları veya zararları		1.502.474.359	195.244.223
Net dönem karı veya zararı		818.499.576	1.307.230.136
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.210.769.580	2.357.285.449
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		4.042.616.910	2.904.382.591

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023 Dönemi Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

				Yeniden Düzenlenmiş	Yeniden Düzenlenmiş
	Dipnot No	01/01/2023 30/09/2023	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2022 30/09/2022	01/07/2022 30/09/2022
KÂR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	[23]	81.163.021	28.252.988	48.154.617	16.500.909
BRÜT KAR/ZARAR		81.163.021	28.252.988	48.154.617	16.500.909
Genel yönetim giderleri	[24]	(29.359.208)	(9.660.205)	(16.181.531)	(5.407.099)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	266.283	99.636	292.098	59.130
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	(1.925.977)	(787.588)	(1.077.153)	(592.125)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		50.144.119	17.904.831	31.188.031	10.560.815
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	921.087.756	-	22.564.000	22.564.000
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	(6.579.000)	-	(1.081.977)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		964.652.875	17.904.831	52.670.054	33.124.815
Finansman gelirleri	[27]	148.682.692	43.215.206	168.762.149	66.886.359
Finansman giderleri	[27]	(289.370.280)	(90.639.455)	(291.193.374)	(106.450.077)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		823.965.287	(29.519.418)	(69.761.171)	(6.438.903)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(5.465.711)	1.771.395	1.242.818	143.559
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[28]	(5.465.711)	1.771.395	1.242.818	143.559
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		818.499.576	(27.748.023)	(68.518.353)	(6.295.344)
DÖNEM KARI/ZARARI		818.499.576	(27.748.023)	(68.518.353)	(6.295.344)
Pay Başına Kazanç		1,0061	(0,0397)	(0,0983)	(0,0009)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[29]	1,0061	(0,0397)	(0,0983)	(0,0009)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		24.056.640	-	-	-
Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları (azalışları)	[11]	24.260.988	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	(204.348)	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		24.056.640	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		842.556.216	(27.748.023)	(68.518.353)	(6.295.344)

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023 Dönemi Konsolide 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						
				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	-	339.796	65.989.778	125.468.531	807.444.242
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	125.468.531	(125.468.531)	-
Nakdi sermaye artırımları	[18]	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)		-	-	-	-	-	-	-	-	(80.098.927)	(80.098.927)
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	(80.098.927)	(80.098.927)
30/09/2022		813.555.283	(11.256.789)	20.338.882	5.393.000	86.675	-	339.796	195.244.223	(80.098.927)	943.602.143
TMS 8 düzeltmesi		-	-	(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	-	339.796	195.244.223	(68.518.353)	943.602.143
01/01/2023		813.555.283	(11.257.175)	20.338.882	43.506.506	(91.628)	-	339.796	195.244.223	1.295.649.562	2.357.285.449
TMS 8 düzeltmesi		-	-	(11.580.574)	-	-	-	-	-	11.580.574	-
Yeniden düzenlenmiş 30/09/2023		813.555.283	(11.257.175)	8.758.308	43.506.506	(91.628)	-	339.796	195.244.223	1.307.230.136	2.357.285.449
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	1.307.230.136	(1.307.230.136)	-
Geri alınmış paylar nedeniyle artış/azalışlar		-	3.496.113	7.431.802	-	-	-	-	-	-	10.927.915
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	24.260.988	(204.348)	-	-	-	818.499.576	842.556.216
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	818.499.576	818.499.576
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[11,15]	-	-	-	24.260.988	(204.348)	-	-	-	-	24.056.640
30/09/2023		813.555.283	(7.761.062)	16.190.110	67.767.494	(295.976)	-	339.796	1.502.474.359	818.499.576	3.210.769.580

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023 Dönemi Konsolide Nakit Akım Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	01/01/2023 30/09/2023	01/01/2022 30/09/2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(155.173.716)	85.443.999
Dönem Karı/Zararı		818.499.576	(68.518.353)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(797.557.418)	182.523.388
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[11,12]	1.241.211	522.496
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[15]	801.354	230.325
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[5]	8.379.766	(10.173.657)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	[10]	(914.057.990)	(22.564.000)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	[27]	100.612.530	215.751.042
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	[28]	5.465.711	(1.242.818)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(176.115.874)	(28.561.036)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	(600.040)	6.014
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	(167.969.968)	(281.425)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[9]	(64.926.287)	(6.686.382)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	892.430	73.458
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	[7]	(149.870)	71.295
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	56.637.861	136.000
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		-	(2.187.960)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		-	(19.692.036)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(155.173.716)	85.443.999
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(1.872.091)	(198.354)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[11,12]	(1.872.091)	(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 araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(21.854.518)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını 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)		(121.580.789)	(164.537.013)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		(121.580.789)	(164.537.013)
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	155.529.043	296.705.813
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	33.948.254	132.168.800

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, dönem içerisinde 813.555.283 TL'ye artırılmış ve artırılan 1 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın halka arzı için düzenlenen izahname SPK tarafından 26 Mayıs 2022 tarihinde onaylanmış 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.

Grup'un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2022: 13).

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

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

Ekli konsolide 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 ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak düzenlenmiştir.

Finansal Tabloların Onaylanması

Grup'un ilişikteki konsolide finansal tabloları, 31 Ekim 2023 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Konsolide finansal tablo ve konsolide dipnotlarda kullanılan para birimi "TL"dir (Türk Lirası).

Netleştirme/Mahsup

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

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.

KGGK, 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. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyon Esasları

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

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

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

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

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	30/09/2023 İştirak Oranı %	31/12/2022 İştirak Oranı %
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Danışmanlığı	100	100

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.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklik ile “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 oluştuğu 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.

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

Grup 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>

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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.

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 Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide 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 konsolide finansal tablolarında "Genel Yönetim Giderleri" içerisinde muhasebeleştirilmiş olup, 30 Eylül 2023 konsolide finansal tabloları tekrar gözden geçirilmiş ve TMS 32 madde 37'ye uygun olarak "Özkaynaklar" altında, "Hisse Senedi İhraç Primleri" içerisinde muhasebeleştirilmiş ve geçmiş yıl konsolide finansal tabloları TMS 8'e uygun olarak yeniden düzenlenmiştir.

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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.

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. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (Devamı)

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 hesaplanmadığı durumlarda, işletme, karşılaştırmalı bilgilerini uygulamanın mümkün olduğu en yakın dönemin başından itibaren ileriye yönelik olarak yeniden düzenlenir.

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

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

Gayrimenkul satışı:

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

Alıcılardan elde edilen hasılat:

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat Grup'un 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.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

Grup, 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 Grup’a transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Grup’un 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.

Kiralamalar

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

Kiracı olarak

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

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

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

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiraya veren olarak

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

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

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

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

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

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

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

Stoklar

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

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile 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. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 değeri.

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

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

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

Finansal varlıklar

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

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

Grup finansal varlıklarını

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

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirilmede 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 muhasebeleştirilmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Grup, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

- c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

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. KONSOLİDE 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 amortismana 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 amortismana tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana 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 amortismana tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana 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

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. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılıkları

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

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

Kullanılmamış izin karşılığı

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

Borçlanma Maliyetleri

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İlişkili Taraflar

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

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

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

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

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

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

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

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

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

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile 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.

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

Şirket’in bağlı ortaklığı Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. kurumlar vergisine tabidir ve konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, bağlı ortaklığı için vergi karşılığı hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Grup’un cari vergi yükümlülüğü raporlama tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve raporlama tarihi itibarıyla yasalaşmış veya önemli ölçüde yasalaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un raporlama tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

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

Muhasebe Tahminleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

2. KONSOLİDE 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.

Ertelenmiş vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleşirmektedir. Grup'un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Grup'un gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır. Grup, kuruluş ve gelişme aşamasında olduğundan ve ileride vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu ertelenmiş vergi varlıklarından yararlanması belirsiz olduğundan (ertelenmiş vergi varlığının geri kazanılabileceğine ilişkin kanaat oluşmaması sebebiyle), ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almamıştır. Eğer gelecekteki faaliyet sonuçları, Grup'un şu andaki beklentilerini aşarsa, kayıtlara alınmamış ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almak gerekebilir.

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).

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.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

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

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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	33.948.254	155.529.043
Toplam	33.948.254	155.529.043

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

Bankalardaki bakiyenin 33.822.265 TL'si Grup'un ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 29.790.188TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Vadesiz mevduat	626.599	19.778
Vadeli mevduat	33.321.655	155.509.265
Toplam	33.948.254	155.529.043

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023		
	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%13,19	3.667.287	2 Ekim – 20 Kasım 2023
USD vadeli mevduat	%0,17	29.654.368	27 Ekim 2023
Toplam		33.321.655	

	31/12/2022		
	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%23,16	42.517.633	2 Ocak - 24 Ocak 2023
USD vadeli mevduat	%3,55	112.991.632	23 Ocak- 24 Ocak 2023
Toplam		155.509.265	

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

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

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla 9.967.000 USD değerindeki (31 Aralık 2022: 9.920.400 USD) Eurobond'u mevcuttur. Eurobond, "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlık" olarak sınıflandırılmaktadır Eurobond'un vadesi 10.08.2024 olup faiz oranı %6,35'tir.

Devlet Tahvili (Eurobond)	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)

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	227.362.195	152.783.602
Uzun vadeli borçlanmalar	328.520.400	373.966.000
Uzun vadeli finansal kiralamaların kısa vadeli kısımları	22.460.434	-
Uzun vadeli finansal kiralamalar	15.964.236	-
Toplam	747.647.955	526.749.602

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.

5. FİNANSAL BORÇLAR (DEVAMI)

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	3-12 ay arası
USD krediler	20.000.000 \$	5,60	1 yıl ve üstü
Toplam	28.000.000 \$		

Alınan dövizli krediler karşılığında, Şeker Kule üzerine 150.000.000 USD tutarında ipotek 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

USD finansal borçlanmaların sözleşme vadeleri uyarınca likiditesi aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	30/09/2023	31/12/2022	31/12/2022
0-3 ay	2.874.552 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 \$

5. FİNANSAL BORÇLAR (DEVAMI)

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

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

	30/09/2023	31/12/2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	600.040	368.101
Toplam	600.040	377.010

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	449.662	380.131
Toplam	1.281.470	389.040

7. DİĞER ALACAKLAR / DİĞER BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Vergi dairesinden stopaj iade alacakları	1.861.659	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	154.876.501	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	1.193.554	7.617.875
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	421.733	172.472
Muhtelif borçlar	110.869	20.752
Toplam	2.567.840	8.569.639

8. TÜREV ARAÇLAR

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

Şile Projesi

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

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

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

9. PROJE HALİNDEKİ STOKLAR (DEVAMI)

Şeker Kule Dönüşüm Projesi

Grup'un 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"ın getirdiği imkanlarda dikkate alınarak Şeker Kule katlarının ofis niteliğinden konut/rezidans şekline dönüştürülmesine 20.09.2023 tarihli yönetim kurulu toplantısında karar verilmiştir.

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	3.218.617.379	2.338.475.389
Yatırım amaçlı arsalar	145.846.000	111.930.000
Toplam	3.364.463.379	2.450.405.389

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

	30/09/2023	30/09/2022
Dönem başı	2.450.405.389	1.105.913.000
Transferler (*)	-	1.598.627
Çıkışlar	-	-
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	914.057.990	-
Dönem sonu	3.364.463.379	1.107.511.627

(*) 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, 799.620 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (30 Eylül 2022: 1.777.008 TL bakım onarım, 223.970 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 Konsolide 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 Grup'un 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, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkan	Pazar Yaklaşımı	11.500.000	Pazar Yaklaşımı	10.530.000
Ankara Dükkan ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	20.625.000	Pazar Yaklaşımı	13.440.000
Beşiktaş Dükkan	Pazar Yaklaşımı	26.000.000	Pazar Yaklaşımı	17.410.000
Büyükçekmece Dükkanlar	Pazar Yaklaşımı	5.900.000	Pazar Yaklaşımı	3.715.000
Elbistan Dükkan	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 Dükkan	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	2.163.773.013	Pazar Yaklaşımı	1.568.105.389
Ankara Dupleks Mesken	Pazar Yaklaşımı	10.148.000	Pazar Yaklaşımı	6.920.000
Kadıköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı	37.082.000	Pazar Yaklaşımı	27.460.000
Kastamonu Dükkan ve Depolar	Pazar Yaklaşımı	18.150.000	Pazar Yaklaşımı	13.200.000
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	Pazar Yaklaşımı	17.846.000	Pazar Yaklaşımı	13.350.000
Kazakistan Almatı Arsası	Pazar Yaklaşımı	115.000.000	Pazar Yaklaşımı	88.390.000
Sarıyer Arsa	Pazar Yaklaşımı	13.000.000	Pazar Yaklaşımı	10.190.000
Toplam		3.364.463.379		2.450.405.389

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un 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	-
Büyükçekmece 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 (**)	2.163.773.013	-	2.163.773.013	-
Ankara Doubleks Mesken	10.148.000	-	10.148.000	-
Kadıköy Dükkan	37.082.000	-	37.082.000	-
Kastamonu Dükkan ve Depolar	18.150.000	-	18.150.000	-
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	25.000.000	-	25.000.000	-
Turhal Binası	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	17.846.000	-	17.846.000	-
Kazakistan Almati Arsası	115.000.000	-	115.000.000	-
Sarıyer Arsa	13.000.000	-	13.000.000	-
Toplam	3.364.463.379	-	3.325.919.379	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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

31/12/2022				
Gayrimenkul Adı	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	-
Büyükcemece 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 (**)	1.568.105.389	-	1.568.105.389	-
Ankara Dupleks Mesken	6.920.000	-	6.920.000	-
Kadıköy Dükkan	27.460.000	-	27.460.000	-
Kastamonu Dükkan ve Depolar	13.200.000	-	13.200.000	-
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	17.480.000	-	17.480.000	-
Turhal Binası	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	13.350.000	-	13.350.000	-
Kazakistan Almati Arsası	88.390.000	-	88.390.000	-
Sarıyer Arsa	10.190.000	-	10.190.000	-
Toplam	2.450.405.389	-	2.420.690.389	29.715.000

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

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

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

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 indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

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

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerlendirme yöntemini seçerken elde ettiği somut kanıtlarla vardığı değerin söz konusu gayrimenkullerin en uygun değeri olup olmadığı konusunda kendi profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşımlara göre değerlendirilip 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	%10
Boğazlıyan Binası	Maliyet yaklaşımı	8.100	%10
Karaman Fabrika	Maliyet yaklaşımı	3.200	%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 Fabrika	Maliyet yaklaşımı	2.400	%70

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

	30/09/2023	31/12/2022
Dönem başı	29.715.000	785.632.000
Değerleme farkları	8.829.000	3.612.000
2. seviye transferleri	-	(782.934.000)
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 değerlendirme firmasının değer takdirinde bulunurken seçmiş olduğu değerlendirme yöntemine göre gerçekleşmiştir.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan 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 Grup 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	4.505,00 – 64.364,00
Meskenler	6.578,95 – 17.928,00	4.806,00 – 12.224,00
Sanayi Tesisi (*)	630,00	537,00
Arsalar	966,00 – 21.796,00	722,00 – 17.065,00

(*) 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	62.574.611	-	-	24.260.989	86.835.600
Taşıtlar	388.391	-	-	-	388.391
Demirbaşlar	435.926	233.688	-	-	669.614
Yapılmakta olan yatırımlar	-	1.622.513	-	-	1.622.513
Toplam	63.398.928	1.856.201	-	24.260.989	89.516.118

Birikmiş Amortismanlar	01/01/2023	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30/09/2023
Binalar	-	(1.064.615)	-	-	(1.064.615)
Taşıtlar	(321.242)	(58.259)	-	-	(379.501)
Demirbaşlar	(237.435)	(94.868)	-	-	(332.303)
Toplam	(558.677)	(1.217.742)	-	-	(1.776.419)

NET DEĞER	62.840.251	638.459	-	24.260.989	87.739.699
------------------	-------------------	----------------	----------	-------------------	-------------------

Duran Varlık	01/01/2022	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30/09/2022
Binalar (*)	26.545.000	-	(1.598.627)	-	24.946.373
Taşıtlar	388.391	-	-	-	388.391
Demirbaşlar	327.373	105.249	-	-	432.622
Toplam	27.260.764	105.249	(1.598.627)	-	25.767.386

Birikmiş Amortismanlar	01/01/2022	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30/09/2022
Binalar	-	(374.196)	-	-	(374.196)
Taşıtlar	(243.564)	(58.259)	-	-	(301.823)
Demirbaşlar	(137.584)	(74.523)	-	-	(212.107)
Toplam	(381.148)	(506.978)	-	-	(888.126)

NET DEĞER	26.879.616	(401.729)	(1.598.627)	-	24.879.260
------------------	-------------------	------------------	--------------------	----------	-------------------

(*) Binalar hesabındaki 1.598.627 TL'lik bina çıkışı, maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerden oluşmaktadır.

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Grup'un binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerleme şirketi olan Net Kurumsal Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir.

Binaların değerlemesi sonucunda oluşan değer artışı 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	150.715	81.690	-	232.405
Toplam	150.715	81.690	-	232.405
Birikmiş Amortismanlar	01/01/2022	Girişler	Çıkışlar	30/09/2022
Diğer haklar	(150.715)	(11.861)	-	(162.576)
Toplam	(150.715)	(11.861)	-	(162.576)
NET DEĞER	-	69.829	-	69.829

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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	1.482.829	352.825
Toplam	27.028.316	12.986.362

(*) 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

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

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

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	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	%15,80	%15,80
İskonto Oranı	%9,20	%20,10
Kıdem tazminatı tavanı	23.490	10.849

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

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

	30/09/2023	30/09/2022
Dönem başı	348.184	107.172
Ödemeler	(149.870)	-
Faiz maliyeti	81.895	3.590
Hizmet maliyeti	15.533	7.525
Aktüeryal kazanç/zararlar	204.348	-
Dönem sonu	500.090	118.287

16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30/09/2023	31/12/2022
Devreden KDV	3.540.660	3.258.450
Peşin ödenen vergiler	641.922	886.259
İş avansları	967	—
Toplam	4.183.549	4.144.709

17. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Grup'un 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

Grup'un 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)

Grup'un geri alınan payların 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 (*)	67.767.494	43.506.506
Toplam	67.471.518	43.414.878

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

22. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

	30/09/2023	31/12/2022
Dönem başı yasal yedekler	339.796	339.796
Toplam	339.796	339.796

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

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

23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01/01/2023 30/09/2023	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2022 30/09/2022	01/07/2022 30/09/2022
Gayrimenkul kira gelirleri	81.163.021	28.252.988	48.154.617	16.500.909
Toplam	81.163.021	28.252.988	48.154.617	16.500.909

Kira gelirlerinin, 73.540.713 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (30 Eylül 2022: 43.632.292 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	11.129.730	4.185.621	5.280.296	1.891.959
Üst yönetim ücretleri	5.816.649	1.599.967	2.331.785	1.000.015
Gayrimenkul aidat giderleri	1.719.799	696.641	789.383	318.805
Danışmanlık giderleri	1.672.810	700.326	774.429	-
Vergi, harç benzeri giderler	1.605.954	87.252	1.839.570	453.033
Amortisman giderleri	1.241.211	514.868	522.495	177.863
Araç ve ulaşım giderleri	994.559	396.051	679.903	229.147
Gayrimenkul sigorta giderleri	799.620	409.046	223.970	135.554
Gayrimenkullere ait diğer giderler	780.904	308.521	122.220	45.000
Gayrimenkul ekspertiz giderleri	583.892	-	364.761	225.666
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	285.532
Muhtelif giderler	2.166.359	469.189	894.675	460.550
Toplam	29.359.208	9.660.205	16.181.531	5.407.099

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	245.025	99.636	127.143	59.130
Muhtelif gelirler	21.258	-	14.955	-
Hukuk danışmanlığı yansıtma geliri (*)	-	-	150.000	-
Toplam	266.283	99.636	292.098	59.130

(*) 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
Vergi, gecikme cezaları	2.117	2.117	3.855	-
Dava karşılıkları giderleri	737.037	737.037	167.554	8.811
Sponsorluk giderleri	-	-	50.000	50.000
Muhtelif giderler	45.978	15.462	41.619	14.018
Toplam	1.925.977	787.588	1.077.153	592.125

(*) 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	920.636.990	-	22.564.000	22.564.000
YAG sigorta hasar geliri	450.766	-	-	-
Toplam	921.087.756	-	22.564.000	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	2.598.000	-	-
YAG'lar için yapılan iyileştirme giderleri	-	-	1.081.977	-
Toplam	6.579.000	2.598.000	1.081.977	-

(*) Grup'un, 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	117.251.369	36.446.309	80.647.270	8.238.697
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	6.679.546	1.255.772	6.128.602	3.769.055
Toplam	148.682.692	43.215.206	168.762.149	66.886.359

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	218.067.501	29.049.467	223.331.211	69.732.437
Kredi faiz giderleri	64.222.301	55.665.972	44.375.319	27.276.105
Komisyon giderleri	5.924.016	5.924.016	-	-
Mevduat kur farkı giderleri	100.929	-	14.670.254	628.535
Forward kur farkı giderleri	1.040.000	-	8.813.000	8.813.000
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	15.533	-	3.590	-
Toplam	289.370.280	90.639.455	291.193.374	106.450.077

28. VERGİLENDİRME

Kurumlar Vergisi

Şirket'in bağlı ortaklığı "Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş." Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in bağlı ortaklığı için cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli konsolide finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2023 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %20'dir (31 Aralık 2022: %23). 15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 7456 sayılı Kanun ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32. maddesinin birinci fıkrasında değişiklik yapılarak 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %25'e yükseltilmiştir.

Taşınmazların satışından doğan kazançlara uygulanan istisna oranı %50 olup ilgili varlıkların yeniden değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkan geçici farklar üzerinden hesaplanacak ertelenmiş vergiye uygulanacak vergi oranı, ilgili taşınmazın defter değerinin satış yolu ile geri kazanılması durumunda %10 olarak dikkate alınması gerekmektedir. 15 Temmuz 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanan 7456 sayılı Kanun ile taşınmazların satışından doğan kazançlara uygulanacak istisna oranı %25 olarak belirlenmiştir.

28. VERGİLENDİRME (DEVAMI)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2023 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25’dir (2022: %23). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır. Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, TFRS kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuş, 2021 yılına ait konsolide finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

12 Mart 2023 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 7440 Sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” uyarınca, 2022 yılına ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinde gösterilmek suretiyle, kanunlarda yer alan düzenlemeler uyarınca kurum kazancından indirim konusu yapılan istisna ve indirim tutarları ile indirimli kurumlar vergisine tabi matrahları üzerinden, dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin %10 oranında, istisna kazançlar üzerinden ise %5 oranında ek vergi hesaplanması gerekmektedir.

Ertelenmiş Vergi

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

30.09.2023	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Duran varlık değerleme farkları	61.399.730	-	15.349.933
Nakit sermaye artırım faiz indirimi	12.183.801	3.045.950	-
Toplam		3.045.950	15.349.933
NET			12.303.983

30.09.2022	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Duran varlık değerleme farkları	8.869.590	-	1.773.918
Kıdem tazminatı karşılıkları	5.743	1.149	-
İzin karşılıkları	14.574	2.915	-
Nakit sermaye artırım faiz indirimi	5.192.056	1.038.410	-
Döviz kuru değerleme farkları	3.763	-	865
Mali zarar (*)	(341.560)	78.559	
Toplam	8.875.333	1.1.21.033	1.774.783
NET			653.750

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

28. VERGİLENDİRME (DEVAMI)

Vergi geliri/gideri;

	01/01/2023 30/09/2023	01/07/2023 30/09/2023	01/01/2022 30/09/2022	01/07/2022 30/09/2022
Cari dönem vergi karşılığı	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi	(5.465.711)	1.771.395	1.242.818	143.559
• Dönem başı ertelenen vergi	6.838.272	-	1.896.568	-
• Dönem sonu ertelenen vergi	(12.303.983)	1.771.395	(653.750)	-
Toplam	(5.465.711)	1.771.395	1.242.818	143.559

29. 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	818.499.576	(27.748.023)	(68.518.353)	(6.295.344)
Hisse sayısı (ağırlıklı)	813.555.283	813.555.283	696.905.812	696.905.812
Hisse başına kar/zarar	1,0061	(0,0341)	(0,0983)	(0,0090)

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

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan borç ve alacaklar aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf Adı	30/09/2023	31/12/2022
Şekerbank (mevduat)	33.822.265	29.790.188
Toplam Alacak	33.822.265	29.790.188
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	32.981.017	29.771.839

30. 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.	918.871	59.874.984	3.942.076	-	(243.201)	-	65.018.233
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	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
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	3.060.329	-	-	-	-	3.060.329
Toplam	918.871	73.540.713	3.942.076	-	(243.201)	(862.027)	77.821.935

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.	2.842.684	35.264.572	21.679.543	-	(7.787.251)	-	51.999.548
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	107.928	-	-	-	-	107.928
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	265.888	-	-	-	-	265.888
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	663.310	2.421.668	-	-	-	-	3.084.978
Sekar Filo Kiralama	-	302.743	-	-	-	(456.858)	154.115
Şeker Faktoring A.Ş.	-	1.162.512	-	-	-	-	1.162.512
Şeker Sigorta A.Ş.	-	1.162.512	-	-	-	(417.673)	744.839
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.168.409	-	-	-	-	1.168.409
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	150.000	-	-	150.000
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	1.776.060	-	-	-	-	1.776.060
Toplam	3.505.994	43.632.292	21.679.543	150.000	(7.787.251)	(874.531)	60.306.047

30. 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	5.916.102	2.331.784
Toplam	5.916.102	2.331.784

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a. Sermaye risk yönetimi

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

b. Finansal risk faktörleri

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

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

Kredi riski;

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

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)	-	600.040	-	154.876.501	33.948.254	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	-	600.040	-	154.876.501	33.948.254	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	155.529.043	185.494.615
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	987.327	155.529.043	185.494.615
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

Likidite riski;

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

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	6.417.150	3.849.310	3.849.310	-	-	-
Ticari Borçlar	1.281.470	1.281.470	1.281.470	-	-	-
Diğer Borçlar	2.567.840	2.567.840	2.567.840	-	-	-

31/12/2022						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	526.749.602	580.237.717	88.915.215	86.870.692	404.451.810	-
Finansal Borçlar	526.749.602	580.237.717	88.915.215	86.870.692	404.451.810	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	8.958.679	8.958.679	8.958.679	-	-	-
Ticari Borçlar	389.040	389.040	389.040	-	-	-
Diğer Borçlar	8.569.639	8.569.639	8.569.639	-	-	-

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

Kur riski

Grup'un 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	304.899.701	11.137.197	298.500.816	15.964.062
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	153.002.916	5.588.800	-	-
4. Dönen varlıklar	457.902.617	16.725.997	298.500.816	15.964.062
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Toplam varlıklar	457.902.617	16.725.997	298.500.816	15.964.062
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	(272.040.057)	(9.936.920)	(230.692.525)	(12.337.620)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-

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

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	(27.204.006)	27.204.006
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(27.204.006)	27.204.006
TOPLAM	(27.204.006)	27.204.006

31/12/2022	Kar / Zarar	
	Değer Kazanması	Değer Kaybetmesi
ABD Dolar Kurunun %10 değişmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(23.069.253)	23.069.253
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(23.069.253)	23.069.253
TOPLAM	(23.069.253)	23.069.253

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

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	33.948.254	155.529.043	33.948.254	155.529.043
Finansal yatırımlar	272.863.569	185.494.615	272.863.569	185.494.615
Ticari alacaklar	600.040	-	600.040	-
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	747.647.955	526.749.602	747.647.955	526.749.602
Ticari borçlar	1.281.470	377.010	1.281.470	377.010

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması, seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

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

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

32. 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 05 Ekim 2023 tarihinde 4,47-4,51 TL fiyat aralığından gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte fiyat istikrarı kapsamında Şirketimiz tarafından geri alınan payların Şirket sermayesindeki oranı %0,80'e düşmüştür.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

33. 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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	464.799	464.799
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (l)	272.863.569	175.942.800

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 İşletmecisi 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