

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
SINIRLI DENETİM RAPORU

## ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

### Giriş

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

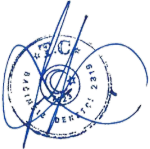
### Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

### Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklığının 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Koray Öztürk, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 15 Ağustos 2025

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                                                                        | <b>SAYFA</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>                                                              | <b>1-2</b>   |
| <b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>                              | <b>3</b>     |
| <b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>                                                         | <b>4</b>     |
| <b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                                                                  | <b>5</b>     |
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>                                                | <b>6-65</b>  |
| NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....                                                     |              |
| NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....                                         |              |
| NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....                                                                      |              |
| NOT 4 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....                                                                          |              |
| NOT 5 TİCARİ BORÇLAR.....                                                                                 |              |
| NOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....                                                                        |              |
| NOT 7 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR.....                                                                        |              |
| NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....                                                                  |              |
| NOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....                                                                          |              |
| NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....                                                                 |              |
| NOT 11 KİRALAMA İŞLEMLERİ.....                                                                            |              |
| NOT 12 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER .....                                                                       |              |
| NOT 13 MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                     |              |
| NOT 14 KARŞILIKLAR.....                                                                                   |              |
| NOT 15 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....                                                                         |              |
| NOT 16 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                                               |              |
| NOT 17 SERMAYE.....                                                                                       |              |
| NOT 18 GERİ ALINAN PAYLAR.....                                                                            |              |
| NOT 19 PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER.....                                                                       |              |
| NOT 20 KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ<br>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER) ..... |              |
| NOT 21 KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER.....                                                           |              |
| NOT 22 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....                                                                |              |
| NOT 23 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....                                                                       |              |
| NOT 24 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....                                                |              |
| NOT 25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....                                                 |              |
| NOT 26 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....                                                              |              |
| NOT 27 PARASAL KAYIP/KAZANÇ.....                                                                          |              |
| NOT 28 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....                             |              |
| NOT 29 PAY BAŞINA KAZANÇ / KAYIP.....                                                                     |              |
| NOT 30 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....                                                                   |              |
| NOT 31 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....                                  |              |
| NOT 32 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....                                                          |              |
| EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....                                                         |              |

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

|                                                     |                        | Sınırlı Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>30 Haziran 2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                     | Dipnot<br>Referansları |                                                             |                                                    |
| <b>VARLIKLAR</b>                                    |                        |                                                             |                                                    |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                              |                        | <b>2.899.211.380</b>                                        | <b>444.002.919</b>                                 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                           | 3                      | 270.556.554                                                 | 353.952.864                                        |
| Diğer Alacaklar                                     | 6                      | 806.946                                                     | 435.716                                            |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i> |                        | <i>806.946</i>                                              | <i>435.716</i>                                     |
| Proje Halindeki Stoklar                             | 7                      | 2.593.158.755                                               | 64.512.224                                         |
| Peşin Ödenmiş Giderler                              | 12                     | 29.108.163                                                  | 20.097.748                                         |
| Diğer Dönen Varlıklar                               | 15                     | 5.580.962                                                   | 5.004.367                                          |
| <b>Duran Varlıklar</b>                              |                        | <b>4.811.091.578</b>                                        | <b>7.711.676.843</b>                               |
| Diğer Alacaklar                                     | 6                      | 6.942                                                       | 27.987                                             |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                       | 8                      | 4.669.567.385                                               | 7.375.748.906                                      |
| Maddi Duran Varlıklar                               | 9                      | 138.327.167                                                 | 330.477.217                                        |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                       | 10                     | 242.472                                                     | 259.136                                            |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                           | 11                     | 2.947.612                                                   | 5.163.597                                          |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                             |                        | <b>7.710.302.958</b>                                        | <b>8.155.679.762</b>                               |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

|                                                                | Dipnot<br>Referansları | Sınırlı Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>30 Haziran 2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık 2024 |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                               |                        |                                                             |                                                    |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                               |                        | <b>489.667.304</b>                                          | <b>469.940.994</b>                                 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları               | 4                      | 412.598.904                                                 | 362.832.890                                        |
| Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar                | 4-11                   | 2.808.622                                                   | 12.468.839                                         |
| Ticari Borçlar                                                 | 5                      | 3.250.382                                                   | 1.183.431                                          |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                              | 30                     | 2.001.044                                                   | 673.721                                            |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                      |                        | 1.249.338                                                   | 509.710                                            |
| Diğer Borçlar                                                  | 6                      | 6.480.041                                                   | 5.881.697                                          |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                       |                        | 6.480.041                                                   | 5.881.697                                          |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler                   | 13                     | 63.618.716                                                  | 86.511.659                                         |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                        | 14                     | 910.639                                                     | 1.062.478                                          |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar |                        | 910.639                                                     | 1.062.478                                          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                               |                        | <b>587.371.152</b>                                          | <b>774.985.147</b>                                 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                       | 4                      | 126.579.544                                                 | 242.468.809                                        |
| Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar                | 11                     | 788.072                                                     | 5.381.892                                          |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                        | 14                     | 537.291                                                     | 626.878                                            |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar |                        | 537.291                                                     | 626.878                                            |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                   | 28                     | 459.466.245                                                 | 526.507.568                                        |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                    |                        | <b>1.077.038.456</b>                                        | <b>1.244.926.141</b>                               |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                             |                        | <b>6.633.264.502</b>                                        | <b>6.910.753.621</b>                               |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                           |                        |                                                             |                                                    |
| Ödenmiş Sermaye                                                | 17                     | 813.555.283                                                 | 813.555.283                                        |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                      | 17                     | 4.685.776.765                                               | 4.685.776.765                                      |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                        | 18                     | (33.000.107)                                                | (33.000.107)                                       |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar                             | 19                     | 76.568.420                                                  | 76.568.420                                         |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş         |                        |                                                             |                                                    |
| Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)                             | 20                     | 80.946.863                                                  | 79.093.257                                         |
| - Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları           |                        | 81.381.552                                                  | 79.527.946                                         |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları          |                        | (434.689)                                                   | (434.689)                                          |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                            | 21                     | 2.114.587                                                   | 2.114.587                                          |
| Geçmiş Yıllar Karları                                          |                        | 1.286.645.416                                               | 1.694.660.302                                      |
| Net Dönem Karı/Zararı                                          |                        | (279.342.725)                                               | (408.014.886)                                      |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                        |                        | <b>7.710.302.958</b>                                        | <b>8.155.679.762</b>                               |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 1 OCAK-30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

|                                                                                                     |                        | Sınırlı Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak-<br>30 Haziran 2025 | Sınırlı Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak-<br>30 Haziran 2024 | Sınırlı Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Nisan-<br>30 Haziran 2025 | Sınırlı Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Nisan-<br>30 Haziran 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                     | Dipnot<br>Referansları |                                                                        |                                                                        |                                                                           |                                                                           |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                                         |                        |                                                                        |                                                                        |                                                                           |                                                                           |
| Hasılat                                                                                             | 22                     | 127.028.272                                                            | 380.761.503                                                            | 41.458.251                                                                | 108.370.961                                                               |
| Satışların Maliyeti (-)                                                                             | 22                     | (265.760.773)                                                          | (248.980.146)                                                          | (206.040.535)                                                             | (48.732.386)                                                              |
| <b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT<br/>KAR/ZARAR</b>                                                     |                        | <b>(138.732.501)</b>                                                   | <b>131.781.357</b>                                                     | <b>(164.582.284)</b>                                                      | <b>59.638.575</b>                                                         |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>                                                                               |                        | <b>(138.732.501)</b>                                                   | <b>131.781.357</b>                                                     | <b>(164.582.284)</b>                                                      | <b>59.638.575</b>                                                         |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                                         | 23                     | (58.293.772)                                                           | (51.486.328)                                                           | (26.759.930)                                                              | (28.554.981)                                                              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                                  | 24                     | 835.982                                                                | 1.743.714                                                              | 307.501                                                                   | 303.434                                                                   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                                              | 24                     | (2.046.964)                                                            | (8.795.275)                                                            | (1.767.674)                                                               | (4.165.791)                                                               |
| <b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>                                                                    |                        | <b>(198.237.255)</b>                                                   | <b>73.243.468</b>                                                      | <b>(192.802.387)</b>                                                      | <b>27.221.237</b>                                                         |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                                                   | 25                     | 42.273.841                                                             | -                                                                      | 42.273.841                                                                | -                                                                         |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                                                               | 25                     | (169.995.640)                                                          | -                                                                      | (169.995.640)                                                             | -                                                                         |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET<br/>KARI/ZARARI</b>                                             |                        | <b>(325.959.054)</b>                                                   | <b>73.243.468</b>                                                      | <b>(320.524.186)</b>                                                      | <b>27.221.237</b>                                                         |
| Finansman Gelirleri (+)                                                                             | 26                     | 35.924.876                                                             | 87.935.784                                                             | 16.197.341                                                                | 25.891.018                                                                |
| Finansman Giderleri (-)                                                                             | 26                     | (82.481.936)                                                           | (173.573.337)                                                          | (31.505.969)                                                              | (23.988.449)                                                              |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)                                                         | 27                     | 25.337.663                                                             | 118.035.297                                                            | 1.229.791                                                                 | (156.760.970)                                                             |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ<br/>ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>                                          |                        | <b>(347.178.451)</b>                                                   | <b>105.641.212</b>                                                     | <b>(334.603.023)</b>                                                      | <b>(127.637.164)</b>                                                      |
| Ertelenmiş Vergi Geliri                                                                             | 28                     | 67.835.726                                                             | 261.908                                                                | 229.164.527                                                               | 3.069.442                                                                 |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM<br/>KARI/ZARARI</b>                                                 |                        | <b>(279.342.725)</b>                                                   | <b>105.903.120</b>                                                     | <b>(105.438.496)</b>                                                      | <b>(124.567.722)</b>                                                      |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>                                                                            |                        | <b>(279.342.725)</b>                                                   | <b>105.903.120</b>                                                     | <b>(105.438.496)</b>                                                      | <b>(124.567.722)</b>                                                      |
| <b>Pay başına kazanç</b>                                                                            | <b>29</b>              | <b>(0,34)</b>                                                          | <b>0,13</b>                                                            | <b>(0,13)</b>                                                             | <b>(0,15)</b>                                                             |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç                                                         |                        | (0,34)                                                                 | 0,13                                                                   | (0,13)                                                                    | (0,15)                                                                    |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>                                                                 |                        |                                                                        |                                                                        |                                                                           |                                                                           |
|                                                                                                     | Dipnot<br>Referansları | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2025                                             | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2024                                             | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2025                                               | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2024                                               |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>                                                                            |                        | (279.342.725)                                                          | 105.903.120                                                            | (105.438.496)                                                             | (124.567.722)                                                             |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:</b>                                                                     |                        |                                                                        |                                                                        |                                                                           |                                                                           |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden<br/>Sınıflandırılmayacaklar</b>                                         |                        | <b>2.648.009</b>                                                       | <b>-</b>                                                               | <b>2.648.009</b>                                                          | <b>-</b>                                                                  |
| Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme<br>Artışları/Azalışları                                     | 9                      | 2.648.009                                                              | -                                                                      | 2.648.009                                                                 | -                                                                         |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden<br/>Sınıflandırılmayacak<br/>Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler</b> |                        | <b>(794.403)</b>                                                       | <b>-</b>                                                               | <b>(794.403)</b>                                                          | <b>-</b>                                                                  |
| Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme<br>Artışları (Azalışları),<br>Vergi Etkisi                  | 28                     | (794.403)                                                              | -                                                                      | (794.403)                                                                 | -                                                                         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR/GİDER</b>                                                                   |                        | <b>1.853.606</b>                                                       | <b>-</b>                                                               | <b>1.853.606</b>                                                          | <b>-</b>                                                                  |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER</b>                                                                  |                        | <b>(277.489.119)</b>                                                   | <b>105.903.120</b>                                                     | <b>(103.584.890)</b>                                                      | <b>(124.567.722)</b>                                                      |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 1 OCAK-30 HAZİRAN 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

|                                                   | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler |                                            |                        |                                       |                                          |                                                                                    | Birikmiş Karlar                           |                          |                          |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|
|                                                   | Ödenmiş Sermaye                                                                               | Sermaye<br>Düzeltilmesi<br>Olumlu Farkları | Geri Alınmış<br>Paylar | Pay İhraç<br>Primleri/<br>İskontoları | Yeniden Değerleme ve<br>Ölçüm Kazançları | Tanımlanmış Fayda<br>Planlarının Birikmiş<br>Yeniden Ölçüm<br>Kazançları/Kayıpları | Kardan Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Geçmiş Yıllar<br>Karları | Net Dönem<br>Karı/Zararı | Özkaynaklar   |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)     | 813.555.283                                                                                   | 4.685.776.765                              | (33.000.107)           | 76.568.420                            | 85.033.241                               | (563.663)                                                                          | 2.114.587                                 | 1.002.761.243            | 983.480.610              | 7.615.726.379 |
| Transferler                                       | -                                                                                             | -                                          | -                      | -                                     | -                                        | -                                                                                  | -                                         | 983.480.610              | (983.480.610)            | -             |
| Toplam Kapsamlı Gelir                             | -                                                                                             | -                                          | -                      | -                                     | -                                        | -                                                                                  | -                                         | -                        | 105.903.119              | 105.903.119   |
| 30 Haziran 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu) | 813.555.283                                                                                   | 4.685.776.765                              | (33.000.107)           | 76.568.420                            | 85.033.241                               | (563.663)                                                                          | 2.114.587                                 | 1.986.241.853            | 105.903.119              | 7.721.629.498 |
| 1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)     | 813.555.283                                                                                   | 4.685.776.765                              | (33.000.107)           | 76.568.420                            | 79.527.946                               | (434.689)                                                                          | 2.114.587                                 | 1.694.660.302            | (408.014.886)            | 6.910.753.621 |
| Transferler                                       | -                                                                                             | -                                          | -                      | -                                     | -                                        | -                                                                                  | -                                         | (408.014.886)            | 408.014.886              | -             |
| Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)                   | -                                                                                             | -                                          | -                      | -                                     | 1.853.606                                | -                                                                                  | -                                         | -                        | (279.342.725)            | (277.489.119) |
| 30 Haziran 2025 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu) | 813.555.283                                                                                   | 4.685.776.765                              | (33.000.107)           | 76.568.420                            | 81.381.552                               | (434.689)                                                                          | 2.114.587                                 | 1.286.645.416            | (279.342.725)            | 6.633.264.502 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 1 OCAK- 30 HAZİRAN 2025 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

|                                                                                                               | Dipnot<br>Referansları | Sınırlı Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak-<br>30 Haziran 2025 | Sınırlı Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak-<br>30 Haziran 2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN<br/>NAKİT AKIŞLARI</b>                                             |                        |                                                                        |                                                                        |
| <b>Dönem Karı/Zararı</b>                                                                                      |                        | <b>(279.342.725)</b>                                                   | <b>105.903.120</b>                                                     |
| <b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>                                                |                        | <b>285.397.749</b>                                                     | <b>84.075.659</b>                                                      |
| - Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler                                                            | 9-10-11                | 3.842.875                                                              | 1.948.451                                                              |
| - Stok Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler                                                          | 7-22                   | 183.279.947                                                            | -                                                                      |
| - Vergi Gideri/(Geliri) ile İlgili Düzeltmeler                                                                | 28                     | (67.835.726)                                                           | -                                                                      |
| - Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                          | 26                     | 7.792.473                                                              | 60.233.062                                                             |
| - Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler                                         | 26                     | 52.404.349                                                             | 108.748.475                                                            |
| - Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kazançlar<br>ile İlgili Düzeltmeler                     |                        | -                                                                      | 941.262                                                                |
| - Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler                                             | 8-25                   | 127.721.799                                                            | -                                                                      |
| - Parasal Kazanç/(kayıp)                                                                                      |                        | (21.807.968)                                                           | (87.795.591)                                                           |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                            |                        |                                                                        |                                                                        |
| - Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                               |                        | 59.721.077                                                             | 96.301.258                                                             |
| - Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalışlar İlgili Düzeltmeler                                                     |                        | (8.918.082)                                                            | (24.526.120)                                                           |
| - Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                      |                        | -                                                                      | (144.823)                                                              |
| - Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Azalışlar İlgili Düzeltmeler                                       |                        | (1.614.993)                                                            | (647.206)                                                              |
| - Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış)<br>İle İlgili Düzeltmeler                       |                        | (19.349.565)                                                           | (180.916.978)                                                          |
| - Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden<br>Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış) |                        | (3.543.378)                                                            | 10.974.432                                                             |
| - Ticari Borçlardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                       |                        | 2.048.940                                                              | (10.906.346)                                                           |
| - Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler                                   |                        | 1.492.374                                                              | (471.698)                                                              |
|                                                                                                               |                        | <b>35.891.397</b>                                                      | <b>79.641.298</b>                                                      |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN<br/>NAKİT AKIŞLARI</b>                                             |                        |                                                                        |                                                                        |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Satışından Kaynaklanan<br>Nakit Girişleri                             |                        | -                                                                      | 941.262                                                                |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Alımından Kaynaklanan<br>Nakit Çıkışları                              | 9-10                   | -                                                                      | (2.345.686)                                                            |
|                                                                                                               |                        | -                                                                      | <b>(1.404.424)</b>                                                     |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                           |                        |                                                                        |                                                                        |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                                      | 4                      | 126.579.544                                                            | 100.435.389                                                            |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                                      | 4                      | (166.342.524)                                                          | (230.823.531)                                                          |
| Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                    |                        | (2.815.129)                                                            | -                                                                      |
| Alınan Faiz                                                                                                   | 26                     | 22.285.114                                                             | 4.591.800                                                              |
| Ödenen Faiz                                                                                                   | 4                      | (30.368.159)                                                           | (67.300.487)                                                           |
|                                                                                                               |                        | <b>(50.661.154)</b>                                                    | <b>(193.096.829)</b>                                                   |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>                                                |                        | <b>(14.769.757)</b>                                                    | <b>(114.859.955)</b>                                                   |
| <b>D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ</b>                                                                          |                        | <b>(50.583.583)</b>                                                    | <b>(36.929.416)</b>                                                    |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D)</b>                                             |                        | <b>(65.353.340)</b>                                                    | <b>(151.789.371)</b>                                                   |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                | 3                      | <b>335.909.894</b>                                                     | <b>348.978.407</b>                                                     |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>                                                       | 3                      | <b>270.556.554</b>                                                     | <b>197.189.036</b>                                                     |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

### 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 Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul'da bulunmaktadır.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| Hissedar                           | %          | 30 Haziran<br>2025   | %          | 31 Aralık<br>2024    |
|------------------------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|
| 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          |
|                                    | <u>100</u> | <u>813.555.283</u>   | <u>100</u> | <u>813.555.283</u>   |
| Sermaye düzeltmesi olumlu farkları |            | 4.685.776.765        |            | 4.685.776.765        |
| Toplam sermaye                     |            | <u>5.499.332.048</u> |            | <u>5.499.332.048</u> |

Şirket'in 610.166.462 TL olan ödenmiş sermayesi, nakit olarak 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 14 kişidir (31 Aralık 2024: 14).

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.

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

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

##### Finansal Tabloların Onaylanması

Grup'un ilişikteki finansal tabloları, 15 Ağustos 2025 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

##### Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Konsolide finansal tablo ve 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.

##### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

| Tarih           | Endeks   | Düzeltilme Katsayısı | Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları |
|-----------------|----------|----------------------|----------------------------------------|
| 30 Haziran 2025 | 3.132,17 | 1,00000              | %220                                   |
| 31 Aralık 2024  | 2.684,55 | 1,16673              | %291                                   |
| 30 Haziran 2024 | 2.139,29 | 1,35048              | %324                                   |

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Binalar dışındaki sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır.

Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

##### Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonundaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

##### Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

##### Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi (Devamı)

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

##### Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

##### Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

#### 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;

| <u>Şirket İsmi</u>                        | <u>Faaliyet Alanı</u>  | <u>30 Haziran 2025</u> | <u>31 Aralık 2024</u>  |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                           |                        | <u>İştirak Oranı %</u> | <u>İştirak Oranı %</u> |
| Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. | Gayrimenkul Hizmetleri | 100                    | 100                    |

#### Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

##### a) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler)

*Takas Edilebilirliğin Bulunmaması*

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

##### TMS 21 (Değişiklikler) *Takas Edilebilirliğin Bulunmaması*

Bu değişiklikler bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

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

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 17 (Değişiklikler)          | <i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i> |
| TFRS 18                          | <i>Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar</i>                                                 |
| TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) | <i>Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne İlişkin Yapılan Değişiklikler</i>           |
| TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) | <i>Elektrik Alım Anlaşmalarına İlişkin Değişiklikler</i>                                        |
| TFRS 19                          | <i>Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar</i>                    |

#### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2026 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

#### **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.

#### **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar**

TFRS uygulayan tüm işletmeler için finansal tablolarda bilgilerin sunumu ve açıklanması konusundaki gereklilikler içermektedir. 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

##### TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) - Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne İlişkin Yapılan Değişiklikler

Değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının sınıflandırma ve ölçüm gerekliliklerinin uygulama sonrası gözden geçirilmesi sırasında belirlenen konuları ele almaktadır. 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

##### TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) - Elektrik Alım Anlaşmalarına İlişkin Değişiklikler

Değişiklikler, doğaya bağlı elektrik referanslı sözleşmeleri daha gerçeğe uygun bir şekilde yansıttığı görüşüyle, işletmelerin finansal tablolarına bu tür sözleşmelere ilişkin bilgileri dahil edebilmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

##### TFRS 19 - Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

TFRS 19, uygun koşulları sağlayan bir bağlı ortaklığın, diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama gereklilikleri yerine uygulamasına izin verilen açıklama gerekliliklerini belirlemektedir. 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

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

#### İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır

### 2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Grup muhasebe politikalarını bir önceki yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

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

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

Grup, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren dönemde, genel yönetim giderleri hesabının içeriğini gözden geçirmiştir. 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde genel yönetim giderleri hesabında sunulan 6.616.325 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin çeşitli giderleri satışların maliyeti hesabındaki gayrimenkul kiralama maliyeti olarak sınıflanmıştır.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### Hasılat

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

#### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

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

#### *Gayrimenkul satışı*

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.

Grup, hasılat paylaşımı ("HP") sözleşmeleri uyarınca kendine ait gayrimenkuller üzerinde konut yada rezidans projesi geliştirmeyi taahhüt eden taraf ile inşa edilecek yapıların satış hasılatı gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını paylaşmaktadır.

#### *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, transfer 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.

#### Kiralama İşlemleri

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.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kiralama İşlemleri (Devamı)

##### *Kiracı olarak*

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

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

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

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

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

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kiralamalar (Devamı)

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

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

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

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

#### *Kiraya veren olarak*

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

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Kiralamalar (Devamı)

###### *Kiraya veren olarak (Devamı)*

Grup, net kiralama yatırımına TFRS 9'da yer alan finansal tablo dışı bırakma ve değer düşüklüğü hükümlerini uygulamaktadır. Grup, brüt kiralama yatırımının hesaplanmasında kullanılan tahmini taahhüt edilmemiş kalıntı değerleri düzenli olarak gözden geçirir. Grup, faaliyet kiralamalarından elde ettiği kira ödemelerini doğrusal olarak diğer gelirin bir parçası olarak finansal tablolarına yansıtmaktadır.

##### Stoklar

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

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

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar ve tesis makineler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve maliyet değeri ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar kısa vadede satılması ile ilgili bir kararın da olmaması durumunda arazinin gayrimenkul sermaye iradı elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanır.

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

##### Finansal varlıklar

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

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

Grup finansal varlıklarını;

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

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

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

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

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

a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması

b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması

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

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

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal varlıklar (Devamı)

##### 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 bırakılınca ya da yeniden sınıflandırılınca 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 düzeltilmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

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

##### Değer düşüklüğü

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

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

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal yükümlülükler

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

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

a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

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

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

#### 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 değer defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

##### Yeniden Değerleme Yöntemi (Devamı)

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 amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

##### Maliyet yöntemi

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

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

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

###### Maliyet yöntemi (Devamı)

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:

|                       | <u>Ekonomik Ömrü</u> |
|-----------------------|----------------------|
| Binalar               | 50 yıl               |
| Taşıtlar              | 5 yıl                |
| Döşeme ve Demirbaşlar | 3 - 50 yıl           |
| Özel maliyetler       |                      |

###### 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.

###### 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.

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

|                   | <u>30 Haziran 2025</u> | <u>31 Aralık 2024</u> | <u>30 Haziran 2024</u> |
|-------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| ABD Doları (Alış) | 39,7408                | 35,2803               | 32,8262                |

###### 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 Şirket'in 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.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları (Devamı)

##### Kıdem tazminatı karşılıkları (Devamı)

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

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

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

##### Kullanılmamış izin karşılığı

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

#### Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

#### 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.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 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.

#### 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.

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

###### *Kurumlar Vergisi*

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır.

###### *Ertelenmiş vergiler*

Vergi mevzuatı sebebiyle 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılı ve sonraki yıllara ait etkiler ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

#### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Grup, 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 8'de 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.

##### *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 muhasebeleştirmektedir. 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, yaptığı değerlendirme sonucunda hesapladığı vergi varlıklarını geri kazanabileceğine ilişkin kanaat oluşturmuş ve kayıtlarına almıştır.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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

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

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

#### Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

##### Karşılıklar

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

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

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler 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.

#### Portföy Sınırlamalarına Uyum

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın; II-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 III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                                  | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024  |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b> |                    |                    |
| Bankalar                         | 270.556.554        | 353.952.864        |
|                                  | <u>270.556.554</u> | <u>353.952.864</u> |

Banka mevduatlarının 209.931 TL'si (31 Aralık 2024: 210.782 TL) teminat olarak verilmiştir.

Bankalardaki bakiyenin 262.959.555 TL'si Şirket'in ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 345.510.392 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir:

|                 | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024  |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| Vadesiz mevduat | 1.621.608          | 54.723.667         |
| Vadeli mevduat  | 268.934.946        | 299.229.197        |
|                 | <u>270.556.554</u> | <u>353.952.864</u> |

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir:

| 30 Haziran 2025    | Ağırlıklı ortalama<br>faiz oranı | Tutar              | Vadesi                    |
|--------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------------|
| TL vadeli mevduat  | %47,55                           | 77.468.980         | 1 Temmuz - 21 Temmuz 2025 |
| USD vadeli mevduat | %2,50                            | 191.465.966        | 14 Temmuz 2025            |
|                    |                                  | <u>268.934.946</u> |                           |
| 31 Aralık 2024     | Ağırlıklı ortalama<br>faiz oranı | Tutar              | Vadesi                    |
| TL vadeli mevduat  | %46,52                           | 105.289.364        | 2 Ocak - 5 Şubat 2025     |
| USD vadeli mevduat | %2,00                            | 193.939.833        | 31 Ocak 2025              |
|                    |                                  | <u>299.229.197</u> |                           |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

**4. FİNANSAL BORÇLANMALAR**

Finansal borçlanmaları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                                                           | 30 Haziran 2025    | 31 Aralık 2024     |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları          | 412.598.904        | 362.832.890        |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                  | 126.579.544        | 242.468.809        |
| Uzun vadeli finansal kiralamaaların kısa vadeli kısımları | -                  | 12.468.839         |
|                                                           | <u>539.178.448</u> | <u>617.770.538</u> |

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla kredilerin anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir:

| 30 Haziran 2025 | Anapara            | Ağırlıklı Ortalama<br>Etkin Faiz Oranı | Vadesi         |
|-----------------|--------------------|----------------------------------------|----------------|
| TL krediler     | 5.176.504          | %49,08                                 | 0-6 ay arası   |
| USD krediler    | 407.422.400        | %10,29                                 | 0-12 ay arası  |
| USD krediler    | 126.579.544        | %7,75                                  | 1 yıl ve üzeri |
|                 | <u>539.178.448</u> |                                        |                |

| 31 Aralık 2024          | Anapara            | Ağırlıklı Ortalama<br>Etkin Faiz Oranı | Vadesi         |
|-------------------------|--------------------|----------------------------------------|----------------|
| TL krediler             | 2.152.360          | %49,08                                 | 0-3 ay arası   |
| TL krediler             | 8.318.894          | %49,08                                 | 3-12 ay arası  |
| TL finansal kiralamalar | 9.133.168          | %53,43                                 | 0-3 ay arası   |
| TL finansal kiralamalar | 3.335.672          | %53,43                                 | 3-12 ay arası  |
| USD krediler            | 190.412.160        | %7,50                                  | 0-3 ay arası   |
| USD krediler            | 161.949.475        | %10,82                                 | 3-12 ay arası  |
| USD krediler            | 242.468.809        | %10,74                                 | 1 yıl ve üzeri |
|                         | <u>617.770.538</u> |                                        |                |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 4. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Kullanılan dövizli kredilere ilişkin olarak, gayrimenkuller üzerinde 150.000.000 USD (Şeker Kule) ve 7.500.000 USD (Metrocity ofis katı) tutarında ipotek mevcuttur.

Finansal borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir:

|                         | 30 Haziran 2025    | 31 Aralık 2024     |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Anapara borçlar (USD)   | 520.029.302        | 572.432.013        |
| Faiz tahakkukları (USD) | 13.972.642         | 22.398.431         |
| Anapara borçlar (TL)    | 5.054.172          | 10.203.729         |
| Faiz tahakkukları (TL)  | 122.332            | 267.526            |
| Finansal kiralama (TL)  | -                  | 12.468.839         |
|                         | <u>539.178.448</u> | <u>617.770.538</u> |

Döviz ve TL krediler, finansal kiralamalar ve kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                             | 30 Haziran 2025    | 30 Haziran 2024      |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|
| Dönem başı                  | 617.770.538        | 1.367.427.053        |
| Kredi kullanımları          | 126.579.544        | 100.435.389          |
| Kredi anapara ödemeleri     | (166.342.524)      | (230.823.531)        |
| Kredi faiz ödemeleri        | (30.368.159)       | (67.300.487)         |
| Kredi faiz gideri (Not: 26) | 29.047.657         | 64.824.862           |
| Kur farkı hareketleri       | 52.404.349         | 108.748.475          |
| Enflasyon etkisi            | (89.912.957)       | (221.906.450)        |
| Dönem sonu                  | <u>539.178.448</u> | <u>1.121.405.311</u> |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 5. TİCARİ BORÇLAR

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                                                       | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar         | 2.001.044          | 544.896           |
| İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar | 1.249.338          | 638.535           |
|                                                       | <u>3.250.382</u>   | <u>1.183.431</u>  |

#### 6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                                    | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b> |                    |                   |
| Vergi dairesinden alacaklar        | 796.946            | 424.049           |
| Verilen depozito ve teminatlar     | 10.000             | 11.667            |
|                                    | <u>806.946</u>     | <u>435.716</u>    |

|                                    | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b> |                    |                   |
| Verilen depozito ve teminatlar     | 6.942              | 27.987            |
|                                    | <u>6.942</u>       | <u>27.987</u>     |

Diğer borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                                                            | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>                           |                    |                   |
| Ödenecek vergi ve fonlar                                   | 4.032.137          | 3.336.957         |
| İlişkili olmayan taraflardan alınan depozito ve teminatlar | 1.467.700          | 1.188.807         |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri                       | 879.612            | 494.464           |
| Personele borçlar                                          | 62.950             | 37.581            |
| Diğer borçlar                                              | 37.642             | 823.888           |
|                                                            | <u>6.480.041</u>   | <u>5.881.697</u>  |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 7. PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

Proje halindeki stokların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                    | 30 Haziran<br>2025   | 31 Aralık<br>2024 |
|------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Şile Projesi                       | 17.715.912           | 76.727.195        |
| Şeker Kule (*)                     | 2.771.647.555        | 709.794           |
| Stok değer düşüklüğü karşılığı (-) | (196.204.712)        | (12.924.765)      |
|                                    | <u>2.593.158.755</u> | <u>64.512.224</u> |

(\*) Grup, Şeker Kule'nin maddi duran varlıklar içerisindeki 193.187.833 TL tutarındaki 11. Kat ve yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2.578.459.722 TL tutarındaki 11. kat dışındaki 9-23 katlar arasındaki, ofis niteliği taşıyan gayrimenkullerini, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşüm projesinin başlaması sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.771.647.555 TL tutarındaki bağımsız bölümlerini stoklara transfer etmiştir.

|                                            | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 |
|--------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri |                               |                               |
| Açılış bakiyesi                            | 12.924.765                    | -                             |
| Dönem gideri                               | 196.204.712                   | -                             |
| İptal edilen karşılık (-)                  | (12.924.765)                  | -                             |
| Kapanış bakiyesi                           | <u>196.204.712</u>            | <u>-</u>                      |

(\*) Grup, stok değer düşüklüğüne istinaden ayrılan karşılığın iptaline ilişkin düzeltmeyi satışların maliyeti hesabında gayrimenkul satışlarının maliyeti içerisinde net olarak sunmuştur.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                               | 30 Haziran<br>2025   | 31 Aralık<br>2024    |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Yatırım amaçlı ofis, daireler | 4.469.039.465        | 7.167.573.021        |
| Yatırım amaçlı arsalar        | 200.527.920          | 208.175.885          |
|                               | <u>4.669.567.385</u> | <u>7.375.748.906</u> |

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                                          | 30 Haziran<br>2025   | 30 Haziran<br>2024   |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Açılış bakiyesi                                          | 7.375.748.906        | 7.152.913.029        |
| Transferler (Not: 7) (*)                                 | (2.578.459.722)      | -                    |
| Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç / (kayıp) | (127.721.799)        | -                    |
| Kapanış bakiyesi                                         | <u>4.669.567.385</u> | <u>7.152.913.029</u> |

(\*) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2.578.459.722 TL tutarındaki 11. kat dışındaki 9-23 katlar arasındaki, ofis niteliği taşıyan gayrimenkullerini, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşüm projesinin başlaması sebebiyle stoklara transfer etmiştir.

Grup, kredi kullanımları amacı ile Şeker Kule için 150.000.000 ABD Doları tutarında, Metrocity ofis katı için ise 7.500.000 USD tutarında ipotek tesis edilmiştir.

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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir:

|                                         | 30 Haziran 2025   |                      | 31 Aralık 2024    |                      |
|-----------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
|                                         | Değerleme         | Gerçeğe Uygun        | Değerleme         | Gerçeğe Uygun        |
|                                         | Yöntemi           | Değeri               | Yöntemi           | Değeri               |
| <b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b> |                   |                      |                   |                      |
| Amasya Dükkan                           | Pazar Yaklaşımı   | 24.475.000           | Pazar Yaklaşımı   | 23.621.804           |
| Ankara Dükkan ve Ofisler                | Pazar Yaklaşımı   | 45.000.000           | Pazar Yaklaşımı   | 44.096.912           |
| Beşiktaş Dükkan                         | Pazar Yaklaşımı   | 54.960.000           | Pazar Yaklaşımı   | 57.438.576           |
| Büyüçekmece Dükkanlar                   | Pazar Yaklaşımı   | 14.300.000           | Pazar Yaklaşımı   | 14.234.220           |
| Elbistan Dükkan                         | Pazar Yaklaşımı   | 1.515.000            | Pazar Yaklaşımı   | 1.732.608            |
| Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar  | Pazar Yaklaşımı   | 61.800.000           | Pazar Yaklaşımı   | 64.065.655           |
| Göztepe Dükkan                          | Pazar Yaklaşımı   | 110.000.000          | Pazar Yaklaşımı   | 106.756.646          |
| Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler          | Pazar Yaklaşımı   | 380.000.000          | Pazar Yaklaşımı   | 377.055.141          |
| Karacabey Dükkan ve Mesken              | Pazar Yaklaşımı   | 12.015.000           | Pazar Yaklaşımı   | 10.850.676           |
| Lara Dükkan                             | Pazar Yaklaşımı   | 37.100.000           | Pazar Yaklaşımı   | 33.858.775           |
| Mecidiyeköy Dükkan                      | Pazar Yaklaşımı   | 128.000.000          | Pazar Yaklaşımı   | 144.605.669          |
| Metrocity Ofisler (*)                   | Pazar Yaklaşımı   | 399.765.465          | Pazar Yaklaşımı   | 395.956.077          |
| Muğla Bodrum Dükkan                     | Pazar Yaklaşımı   | 6.500.000            | Pazar Yaklaşımı   | 6.627.079            |
| Söke Dükkan                             | Pazar Yaklaşımı   | 22.000.000           | Pazar Yaklaşımı   | 21.934.699           |
| Sultanhamam Dükkan ve Ofis              | Pazar Yaklaşımı   | 182.600.000          | Pazar Yaklaşımı   | 185.628.223          |
| Şeker Kule Ofisler (**)                 | Pazar Yaklaşımı   | 2.127.169.000        | Pazar Yaklaşımı   | 2.253.498.630        |
| Şeker Kule Dönüşüm Projesi (***)        | Pazar Yaklaşımı   | -                    | Pazar Yaklaşımı   | 2.578.459.722        |
| Ankara Dupleks Mesken                   | Pazar Yaklaşımı   | 23.660.000           | Pazar Yaklaşımı   | 23.276.449           |
| Kadıköy Dükkan                          | Pazar Yaklaşımı   | 100.000.000          | Pazar Yaklaşımı   | 100.911.282          |
| Kastamonu Dükkan ve Depolar             | Pazar Yaklaşımı   | 39.000.000           | Pazar Yaklaşımı   | 41.022.553           |
| <b>Binalar</b>                          |                   |                      |                   |                      |
| Afyon Binası                            | Pazar Yaklaşımı   | 27.000.000           | Pazar Yaklaşımı   | 26.251.634           |
| Akyazı Binası                           | Pazar Yaklaşımı   | 23.550.000           | Pazar Yaklaşımı   | 23.708.143           |
| Boğazlıyan Binası                       | Pazar Yaklaşımı   | 21.000.000           | Pazar Yaklaşımı   | 20.132.087           |
| İzmir Binası                            | Pazar Yaklaşımı   | 350.015.000          | Pazar Yaklaşımı   | 337.187.659          |
| Mersin Binası                           | Pazar Yaklaşımı   | 48.000.000           | Pazar Yaklaşımı   | 44.697.783           |
| Merzifon Binası                         | Pazar Yaklaşımı   | 24.200.000           | Pazar Yaklaşımı   | 23.594.969           |
| Ordu Binası                             | Pazar Yaklaşımı   | 45.265.000           | Pazar Yaklaşımı   | 40.550.025           |
| Ostim Binası                            | Pazar Yaklaşımı   | 30.000.000           | Pazar Yaklaşımı   | 28.001.743           |
| Sivas Binası                            | Pazar Yaklaşımı   | 61.000.000           | Pazar Yaklaşımı   | 66.737.488           |
| Turhal Binası                           | Pazar Yaklaşımı   | 25.900.000           | Pazar Yaklaşımı   | 28.365.766           |
| Uzunköprü Binası                        | Pazar Yaklaşımı   | 13.750.000           | Pazar Yaklaşımı   | 13.685.852           |
| <b>Sanayi Tesisi</b>                    |                   |                      |                   |                      |
| Karaman Fabrika                         | Maliyet Yaklaşımı | 29.500.000           | Maliyet Yaklaşımı | 29.028.474           |
| <b>Arsalar</b>                          |                   |                      |                   |                      |
| Kazakistan Almatı                       | Satış Fiyatı      | 180.827.920          | Satış Fiyatı      | 187.291.253          |
| Sarıyer Arsa                            | Pazar Yaklaşımı   | 19.700.000           | Pazar Yaklaşımı   | 20.884.634           |
|                                         |                   | <u>4.669.567.385</u> |                   | <u>7.375.748.906</u> |

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

(\*\*) Şeker Kule binasında toplamda 140 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu değer Şeker Kule binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; Zemin, 2. Asma kat 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8. ve 24. katlarda bulunan 40 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

(\*\*\*) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2.578.459.722 TL tutarındaki 11. kat dışındaki 9-23 katlar arasındaki, ofis niteliği taşıyan gayrimenkullerini, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşüm projesinin başlaması sebebiyle stoklara transfer etmiştir.

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

#### 30 Haziran 2025

|                                         | Gerçeğe Uygun<br>Değeri | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |               |             |
|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
|                                         |                         | 1. Seviye                                                   | 2. Seviye     | 3. Seviye   |
|                                         |                         | TL                                                          | TL            | TL          |
| <b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b> |                         |                                                             |               |             |
| Amasya Dükkan                           | 24.475.000              | -                                                           | 24.475.000    | -           |
| Ankara Dükkan ve Ofisler                | 45.000.000              | -                                                           | 45.000.000    | -           |
| Beşiktaş Dükkan                         | 54.960.000              | -                                                           | 54.960.000    | -           |
| Büyükkçekmece Dükkanlar                 | 14.300.000              | -                                                           | 14.300.000    | -           |
| Elbistan Dükkan                         | 1.515.000               | -                                                           | 1.515.000     | -           |
| Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar  | 61.800.000              | -                                                           | 61.800.000    | -           |
| Göztepe Dükkan                          | 110.000.000             | -                                                           | 110.000.000   | -           |
| Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler          | 380.000.000             | -                                                           | 380.000.000   | -           |
| Karacabey Dükkan ve Mesken              | 12.015.000              | -                                                           | 12.015.000    | -           |
| Lara Dükkan                             | 37.100.000              | -                                                           | 37.100.000    | -           |
| Mecidiyeköy Dükkan                      | 128.000.000             | -                                                           | 128.000.000   | -           |
| Metrocity Ofisler                       | 399.765.465             | -                                                           | 399.765.465   | -           |
| Muğla Bodrum Dükkan                     | 6.500.000               | -                                                           | 6.500.000     | -           |
| Söke Dükkan                             | 22.000.000              | -                                                           | 22.000.000    | -           |
| Sultanhamam Dükkan ve Ofis              | 182.600.000             | -                                                           | 182.600.000   | -           |
| Şeker Kule Ofisler                      | 2.127.169.000           | -                                                           | 2.127.169.000 | -           |
| Ankara Dupleks Mesken                   | 23.660.000              | -                                                           | 23.660.000    | -           |
| Kadıköy Dükkan                          | 100.000.000             | -                                                           | 100.000.000   | -           |
| Kastamonu Dükkan ve Depolar             | 39.000.000              | -                                                           | 39.000.000    | -           |
| <b>Binalar</b>                          |                         |                                                             |               |             |
| Afyon Binası                            | 27.000.000              | -                                                           | 27.000.000    | -           |
| Akyazı Binası                           | 23.550.000              | -                                                           | 23.550.000    | -           |
| Boğazlıyan Binası                       | 21.000.000              | -                                                           | 21.000.000    | -           |
| İzmir Binası                            | 350.015.000             | -                                                           | 350.015.000   | -           |
| Mersin Binası                           | 48.000.000              | -                                                           | 48.000.000    | -           |
| Merzifon Binası                         | 24.200.000              | -                                                           | 24.200.000    | -           |
| Ordu Binası                             | 45.265.000              | -                                                           | 45.265.000    | -           |
| Ostim Binası                            | 30.000.000              | -                                                           | 30.000.000    | -           |
| Sivas Binası                            | 61.000.000              | -                                                           | 61.000.000    | -           |
| Turhal Binası                           | 25.900.000              | -                                                           | 25.900.000    | -           |
| Uzunköprü Binası                        | 13.750.000              | -                                                           | 13.750.000    | -           |
| <b>Sanayi Tesisi</b>                    |                         |                                                             |               |             |
| Karaman Fabrika                         | 29.500.000              | -                                                           | -             | 29.500.000  |
| <b>Arsalar</b>                          |                         |                                                             |               |             |
| Kazakistan Almati Arsası                | 180.827.920             | -                                                           | -             | 180.827.920 |
| Sarıyer Arsa                            | 19.700.000              | -                                                           | 19.700.000    | -           |
|                                         | 4.669.567.385           | -                                                           | 4.459.239.465 | 210.327.920 |

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2024

|                                         | Gerçeğe Uygun<br>Değeri | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |                      |                    |
|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                         |                         | 1. Seviye<br>TL                                             | 2. Seviye<br>TL      | 3. Seviye<br>TL    |
| <b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b> |                         |                                                             |                      |                    |
| Amasya Dükkan                           | 23.621.804              | -                                                           | 23.621.804           | -                  |
| Ankara Dükkan ve Ofisler                | 44.096.912              | -                                                           | 44.096.912           | -                  |
| Beşiktaş Dükkan                         | 57.438.576              | -                                                           | 57.438.576           | -                  |
| Büyükcçekmece Dükkanlar                 | 14.234.220              | -                                                           | 14.234.220           | -                  |
| Elbistan Dükkan                         | 1.732.608               | -                                                           | 1.732.608            | -                  |
| Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar  | 64.065.655              | -                                                           | 64.065.655           | -                  |
| Göztepe Dükkan                          | 106.756.646             | -                                                           | 106.756.646          | -                  |
| Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler          | 377.055.141             | -                                                           | 377.055.141          | -                  |
| Karacabey Dükkan ve Mesken              | 10.850.676              | -                                                           | 10.850.676           | -                  |
| Lara Dükkan                             | 33.858.775              | -                                                           | 33.858.775           | -                  |
| Mecidiyeköy Dükkan                      | 144.605.669             | -                                                           | 144.605.669          | -                  |
| Metrocity Ofisler                       | 395.956.077             | -                                                           | 395.956.077          | -                  |
| Muğla Bodrum Dükkan                     | 6.627.079               | -                                                           | 6.627.079            | -                  |
| Söke Dükkan                             | 21.934.699              | -                                                           | 21.934.699           | -                  |
| Sultanhamam Dükkan ve Ofis              | 185.628.223             | -                                                           | 185.628.223          | -                  |
| Şeker Kule Ofisler                      | 2.253.498.630           | -                                                           | 2.253.498.630        | -                  |
| Şeker Kule Dönüşüm Projesi              | 2.578.459.722           | -                                                           | 2.578.459.722        | -                  |
| Ankara Dubleks Mesken                   | 23.276.449              | -                                                           | 23.276.449           | -                  |
| Kadıköy Dükkan                          | 100.911.282             | -                                                           | 100.911.282          | -                  |
| Kastamonu Dükkan ve Depolar             | 41.022.553              | -                                                           | 41.022.553           | -                  |
| <b>Binalar</b>                          |                         |                                                             |                      |                    |
| Afyon Binası                            | 26.251.634              | -                                                           | 26.251.634           | -                  |
| Akyazı Binası                           | 23.708.143              | -                                                           | 23.708.143           | -                  |
| Boğazlıyan Binası                       | 20.132.087              | -                                                           | 20.132.087           | -                  |
| İzmir Binası                            | 337.187.659             | -                                                           | 337.187.659          | -                  |
| Mersin Binası                           | 44.697.783              | -                                                           | 44.697.783           | -                  |
| Merzifon Binası                         | 23.594.969              | -                                                           | 23.594.969           | -                  |
| Ordu Binası                             | 40.550.025              | -                                                           | 40.550.025           | -                  |
| Ostim Binası                            | 28.001.743              | -                                                           | 28.001.743           | -                  |
| Sivas Binası                            | 66.737.488              | -                                                           | 66.737.488           | -                  |
| Turhal Binası                           | 28.365.766              | -                                                           | 28.365.766           | -                  |
| Uzunköprü Binası                        | 13.685.852              | -                                                           | 13.685.852           | -                  |
| <b>Sanayi Tesisi</b>                    |                         |                                                             |                      |                    |
| Karaman Fabrika                         | 29.028.474              | -                                                           | -                    | 29.028.474         |
| <b>Arsalar</b>                          |                         |                                                             |                      |                    |
| Kazakistan Almati Arsası                | 187.291.253             | -                                                           | -                    | 187.291.253        |
| Sarıyer Arsa                            | 20.884.634              | -                                                           | 20.884.634           | -                  |
|                                         | <u>7.375.748.906</u>    | <u>-</u>                                                    | <u>7.159.429.179</u> | <u>216.319.727</u> |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

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

| 30 Haziran 2025 |                   |               |               |
|-----------------|-------------------|---------------|---------------|
|                 | Değerleme Yöntemi | Birim Maliyet | Yıpranma Payı |
| Karaman Fabrika | Maliyet Yaklaşımı | 12.400        | %60           |
| 31 Aralık 2024  |                   |               |               |
|                 | Değerleme Yöntemi | Birim Maliyet | Yıpranma Payı |
| Karaman Fabrika | Maliyet Yaklaşımı | 9.042         | %60           |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

|                    | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Açılış bakiyesi    | 216.319.727                   | 84.266.621                    |
| Değerleme farkları | (5.991.807)                   | -                             |
| Kapanış bakiyesi   | 210.327.920                   | 84.266.621                    |

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31 Aralık 2024: Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) tarafından belirlenmiştir. Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

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

| Emsal metrekare değeri | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|------------------------|--------------------|-------------------|
| Ofisler                | 35.134 - 431.693   | 32.669 - 225.181  |
| Dükkan – Mağazalar     | 40.162 - 765.000   | 42.003 - 781.715  |
| Binalar                | 26.515 - 104.080   | 46.670 - 205.346  |
| Meskenler              | 20.387 - 41.800    | 17.968            |
| Sanayi Tesisi (*)      | 2.550              | 2.333             |

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                                              | Binalar       | Taşıtlar  | Demirbaşlar | Toplam        |
|----------------------------------------------|---------------|-----------|-------------|---------------|
| <b><u>Maliyet Değeri</u></b>                 |               |           |             |               |
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi       | 327.277.909   | 1.950.514 | 10.448.127  | 339.676.550   |
| Transfer (*)                                 | (198.201.299) | -         | -           | (198.201.299) |
| Yeniden değerlendirme fonu                   | 2.648.009     | -         | -           | 2.648.009     |
| 30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi  | 131.724.619   | 1.950.514 | 10.448.127  | 144.123.260   |
| <b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>         |               |           |             |               |
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi       | (5.013.466)   | (357.594) | (3.828.273) | (9.199.333)   |
| Dönem gideri                                 | (1.150.084)   | (195.057) | (265.085)   | (1.610.226)   |
| Transfer (*)                                 | 5.013.466     | -         | -           | 5.013.466     |
| 30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi  | (1.150.084)   | (552.651) | (4.093.358) | (5.796.093)   |
| 30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri | 130.574.535   | 1.397.863 | 6.354.769   | 138.327.167   |

(\*) Grup, Şeker Kule'nin maddi duran varlıklar içerisindeki 193.187.833 TL tutarındaki 11. Kat 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşüm projesinin başlaması sebebiyle stoklara transfer etmiştir.

(\*\*) Grup'un binalarının gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir. Binaların değerlemesi sonucunda oluşan değer artışı özkaynak altında "Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 9. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

|                                              | Binalar     | Taşıtlar    | Demirbaşlar | Toplam       |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| <b><u>Maliyet Değeri</u></b>                 |             |             |             |              |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi       | 206.065.868 | 3.080.689   | 3.382.897   | 212.529.454  |
| Alımlar                                      | -           | 1.952.301   | 293.927     | 2.246.228    |
| Çıkışlar                                     | -           | (941.262)   | -           | (941.262)    |
| 30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi  | 206.065.868 | 4.091.728   | 3.676.824   | 213.834.420  |
| <b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>         |             |             |             |              |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi       | (4.184.692) | (3.080.688) | (2.086.876) | (9.352.256)  |
| Dönem Gideri                                 | (1.249.724) | (278.258)   | (314.523)   | (1.842.505)  |
| Çıkışlar                                     | -           | 941.262     | -           | 941.262      |
| 30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi  | (5.434.416) | (2.417.684) | (2.401.399) | (10.253.499) |
| 30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri | 200.631.452 | 1.674.044   | 1.275.425   | 203.580.921  |

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

| <b>Maliyet Değeri</b>                        | <b>Diğer Haklar</b> |
|----------------------------------------------|---------------------|
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi       | 1.472.064           |
| 30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi  | 1.472.064           |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                |                     |
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi       | (1.212.928)         |
| Dönem gideri                                 | (16.664)            |
| 30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi  | (1.229.592)         |
| 30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri | 242.472             |
| <b>Maliyet Değeri</b>                        | <b>Diğer Haklar</b> |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi       | 1.372.606           |
| Alımlar                                      | 99.458              |
| 30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi  | 1.472.064           |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                |                     |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi       | (1.135.748)         |
| Dönem gideri                                 | (105.946)           |
| 30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi  | (1.241.694)         |
| 30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri | 230.370             |

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

**11. KİRALAMA İŞLEMLERİ**

Kiralama işlemlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                              | Taşıtlar    |
|----------------------------------------------|-------------|
| <b>Maliyet Değeri</b>                        |             |
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi       | 6.408.591   |
| 30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi  | 6.408.591   |
| <b>Birikmiş Amortisman</b>                   |             |
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi       | (1.244.994) |
| Dönem gideri                                 | (2.215.985) |
| 30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi  | (3.460.979) |
| 30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri | 2.947.612   |

|                                              | Taşıtlar  |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b>Maliyet Değeri</b>                        |           |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi       | -         |
| Alımlar                                      | 3.149.834 |
| 30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi  | 3.149.834 |
| <b>Birikmiş Amortisman</b>                   |           |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi       | -         |
| 30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi  | -         |
| 30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri | 3.149.834 |

|                                         | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Kiralama yükümlülükleri dağılımı</b> |                    |                   |
| Kısa vadeli                             | 2.808.622          | -                 |
| Uzun vadeli                             | 788.072            | 5.381.892         |
|                                         | 3.596.694          | 5.381.892         |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

**12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                               | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| Gelecek aylara ait giderler   | 5.753.058          | 5.133.324         |
| Verilen sipariş avansları (*) | 23.355.105         | 14.964.424        |
|                               | <u>29.108.163</u>  | <u>20.097.748</u> |

(\*) İzmir bina güçlendirme projesi ve diğer işler için verilen avanslarından oluşmaktadır.

**13. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER**

Sözleşme yükümlülükleri hesap kalemin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                                  | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|--------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Alınan avanslar                                  | 61.171.448         | 80.521.013        |
| Gelecek aylara ait tahsil edilmiş kira gelirleri | 2.447.268          | 5.990.646         |
|                                                  | <u>63.618.716</u>  | <u>86.511.659</u> |

**14. KARŞILIKLAR**

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                            | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|----------------------------|--------------------|-------------------|
| Kısa vadeli karşılıklar    |                    |                   |
| Personel izin karşılıkları | 910.639            | 1.062.478         |
|                            | <u>910.639</u>     | <u>1.062.478</u>  |

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 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|------------------------------|--------------------|-------------------|
| Uzun vadeli karşılıklar      |                    |                   |
| Kıdem tazminatı karşılıkları | 537.291            | 626.878           |
|                              | <u>537.291</u>     | <u>626.878</u>    |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 14. KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir:

|                        | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|------------------------|--------------------|-------------------|
| Çalışma süresi         | Emeklilik Tarihi   | Emeklilik Tarihi  |
| Enflasyon Oranı        | %23,54             | %23,54            |
| İskonto Oranı          | %27,87             | %27,87            |
| Kıdem tazminatı tavanı | 46.655             | 41.828            |

Grup tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %23,54 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %27,87 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                  | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2024 |
|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Dönem başı       | 626.878                        | 517.240                        |
| Enflasyon etkisi | (89.587)                       | (102.566)                      |
| Dönem sonu       | 537.291                        | 414.674                        |

#### 15. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                              | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|------------------------------|--------------------|-------------------|
| <u>Diğer Dönen Varlıklar</u> |                    |                   |
| Peşin ödenen vergiler        | 5.580.962          | 5.004.367         |
|                              | 5.580.962          | 5.004.367         |

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

### 16. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Grup'un verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

| 30 Haziran 2025                                                                                                                       | Türk Lirası    | ABD Doları         | TL karşılığı         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|----------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                   | 188.800        | 157.500.000        | 6.259.616.800        |
| - <i>Teminat</i>                                                                                                                      | 188.800        | -                  | 188.800              |
| - <i>Rehin</i>                                                                                                                        | -              | -                  | -                    |
| - <i>İpotek (*)</i>                                                                                                                   | -              | 157.500.000        | 6.259.428.000        |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                  | -              | -                  | -                    |
| - <i>Teminat</i>                                                                                                                      | -              | -                  | -                    |
| - <i>Rehin</i>                                                                                                                        | -              | -                  | -                    |
| - <i>İpotek</i>                                                                                                                       | -              | -                  | -                    |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | -              | -                  | -                    |
| - <i>Teminat</i>                                                                                                                      | -              | -                  | -                    |
| - <i>Rehin</i>                                                                                                                        | -              | -                  | -                    |
| - <i>İpotek</i>                                                                                                                       | -              | -                  | -                    |
| D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                                              | -              | -                  | -                    |
| i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                             | -              | -                  | -                    |
| - <i>Teminat</i>                                                                                                                      | -              | -                  | -                    |
| - <i>Rehin</i>                                                                                                                        | -              | -                  | -                    |
| - <i>İpotek</i>                                                                                                                       | -              | -                  | -                    |
| ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                            | -              | -                  | -                    |
| - <i>Teminat</i>                                                                                                                      | -              | -                  | -                    |
| - <i>Rehin</i>                                                                                                                        | -              | -                  | -                    |
| - <i>İpotek</i>                                                                                                                       | -              | -                  | -                    |
| iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                             | -              | -                  | -                    |
| - <i>Teminat</i>                                                                                                                      | -              | -                  | -                    |
| - <i>Rehin</i>                                                                                                                        | -              | -                  | -                    |
| - <i>İpotek</i>                                                                                                                       | -              | -                  | -                    |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                         | <b>188.800</b> | <b>157.500.000</b> | <b>6.259.616.800</b> |

(\*) Grup, kredi kullanımları için 150.000.000 ABD Doları (Şeker Kule) ve 7.500.000 USD (Metrocity ofis katı) tutarında ipotek vermiştir.

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

**16. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un verilen teminatları aşağıdaki gibidir;

| 31 Aralık 2024                                        | Türk Lirası        | ABD Doları         | TL karşılığı         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin |                    |                    |                      |
| Toplam Tutarı                                         | 133.975.273        | 150.000.000        | 5.426.020.273        |
| -Teminat                                              | 266.949            | -                  | 266.949              |
| -Rehin                                                | -                  | -                  | -                    |
| -İpotek                                               | 133.708.324        | 150.000.000        | 5.425.753.324        |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen           |                    |                    |                      |
| Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam     |                    |                    |                      |
| Tutarı                                                | -                  | -                  | -                    |
| -Teminat                                              | -                  | -                  | -                    |
| -Rehin                                                | -                  | -                  | -                    |
| -İpotek                                               | -                  | -                  | -                    |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla |                    |                    |                      |
| Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş      |                    |                    |                      |
| Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                        | -                  | -                  | -                    |
| -Teminat                                              | -                  | -                  | -                    |
| -Rehin                                                | -                  | -                  | -                    |
| -İpotek                                               | -                  | -                  | -                    |
| D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı              |                    |                    |                      |
| i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam    |                    |                    |                      |
| Tutarı                                                | -                  | -                  | -                    |
| -Teminat                                              | -                  | -                  | -                    |
| -Rehin                                                | -                  | -                  | -                    |
| -İpotek                                               | -                  | -                  | -                    |
| ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer         |                    |                    |                      |
| Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin        |                    |                    |                      |
| Toplam Tutarı                                         | -                  | -                  | -                    |
| -Teminat                                              | -                  | -                  | -                    |
| -Rehin                                                | -                  | -                  | -                    |
| -İpotek                                               | -                  | -                  | -                    |
| iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine   |                    |                    |                      |
| Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                 | -                  | -                  | -                    |
| -Teminat                                              | -                  | -                  | -                    |
| -Rehin                                                | -                  | -                  | -                    |
| -İpotek                                               | -                  | -                  | -                    |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>133.975.273</b> | <b>150.000.000</b> | <b>5.426.020.273</b> |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 17. SERMAYE

Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir;

| Hissedar                           | %          | 30 Haziran<br>2025   | %          | 31 Aralık<br>2024    |
|------------------------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|
| 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          |
|                                    | <u>100</u> | <u>813.555.283</u>   | <u>100</u> | <u>813.555.283</u>   |
| Sermaye düzeltmesi olumlu farkları |            | 4.685.776.765        |            | 4.685.776.765        |
| Toplam sermaye                     |            | <u>5.499.332.048</u> |            | <u>5.499.332.048</u> |

Grup'un özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

| 30 Haziran 2025                     | (TFRS) | Tarihi Değer | Enflasyon düzeltmesi<br>etkisi | Endekslenmiş değer |
|-------------------------------------|--------|--------------|--------------------------------|--------------------|
| Sermaye                             |        | 813.555.283  | 4.685.776.765                  | 5.499.332.048      |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler |        | 329.796      | 1.720.480                      | 2.050.276          |

| 30 Haziran 2025                     | (VUK) | Tarihi Değer | Enflasyon düzeltmesi<br>etkisi | Endekslenmiş değer |
|-------------------------------------|-------|--------------|--------------------------------|--------------------|
| Sermaye                             |       | 813.555.283  | 8.050.705.392                  | 8.864.260.675      |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler |       | 329.796      | 5.702.260                      | 6.032.056          |

#### 18. GERİ ALINAN PAYLAR

Grup'un geri alınan payların detayları aşağıdaki gibidir:

|                    | 30 Haziran<br>2025  | 31 Aralık<br>2024   |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| Geri alınan paylar | (33.000.107)        | (33.000.107)        |
|                    | <u>(33.000.107)</u> | <u>(33.000.107)</u> |

Grup, halka arz aşamasında fiyat istikrarı sağlamak amacıyla 21.000.000 adet payını geri almıştır. Geri alınan payların 10.250.000 adetini 2022 yılında, 6.250.000 adetinin satışını ise 2023 yılı içerisinde gerçekleştirmiştir.

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

**19. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER**

|                         | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|-------------------------|--------------------|-------------------|
| Paylara ilişkin primler | 76.568.420         | 76.568.420        |
|                         | <u>76.568.420</u>  | <u>76.568.420</u> |

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

|                                    | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Aktüeryal kazanç / zararlar        | (434.689)          | (434.689)         |
| Maddi duran varlıklar değer artışı | 81.381.552         | 79.527.946        |
|                                    | <u>80.946.863</u>  | <u>79.093.257</u> |

**21. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER**

|                | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|----------------|--------------------|-------------------|
| Yasal yedekler | 2.114.587          | 2.114.587         |
|                | <u>2.114.587</u>   | <u>2.114.587</u>  |

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, önceki dönemin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımını 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.

**22. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Satışlar ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir;

**a) Hasılat**

|                             | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Gayrimenkul kira gelirleri  | 81.928.255                 | 106.344.786                | 41.458.251                  | 31.477.222                     |
| Gayrimenkul satış gelirleri | 45.100.017                 | 268.191.129                | -                           | 74.082.892                     |
| Danışmanlık gelirleri       | -                          | 6.225.588                  | -                           | 2.810.847                      |
|                             | <u>127.028.272</u>         | <u>380.761.503</u>         | <u>41.458.251</u>           | <u>108.370.961</u>             |

Kira gelirlerinin, 74.732.327 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (30 Haziran 2024: 108.262.477 TL).

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

**22. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)****b) Maliyet**

|                                             | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran 2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Gayrimenkul kiralama maliyeti               | (19.921.302)               | (6.616.325)                | (6.881.619)                 | (3.234.877)                    |
| Gayrimenkul satışlarının maliyeti           | (49.634.759)               | (242.363.821)              | (2.954.204)                 | (45.497.509)                   |
| Proje halindeki stoklardaki değer düşüklüğü | (196.204.712)              | -                          | (196.204.712)               | -                              |
|                                             | <u>(265.760.773)</u>       | <u>(248.980.146)</u>       | <u>(206.040.535)</u>        | <u>(48.732.386)</u>            |

**23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                              | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Personel giderleri           | 29.197.869                    | 24.472.039                    | 12.194.996                     | 11.172.812                     |
| Üst yönetim ücretleri        | 6.232.798                     | 6.399.975                     | 3.885.272                      | 3.695.010                      |
| Danışmanlık giderleri        | 3.908.383                     | 4.103.622                     | 1.810.441                      | 2.391.245                      |
| Vergi, harç benzeri giderler | 4.396.042                     | 5.472.634                     | 2.486.742                      | 5.247.224                      |
| İlan, reklam giderleri       | 1.692.022                     | 2.861.628                     | 526.621                        | 2.813.299                      |
| Araç ve ulaşım giderleri     | 406.840                       | 2.070.877                     | 215.186                        | 1.577.196                      |
| Elektrik, su giderleri       | 1.447.306                     | 372.853                       | 744.618                        | 123.462                        |
| Amortisman giderleri         | 3.842.875                     | 1.948.451                     | 897.968                        | 978.754                        |
| Diğer giderler               | 7.169.637                     | 3.784.249                     | 3.998.086                      | 555.979                        |
|                              | <u>58.293.772</u>             | <u>51.486.328</u>             | <u>26.759.930</u>              | <u>28.554.981</u>              |

**24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                                 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Maddi duran varlık satış geliri | -                             | 941.262                       | -                              | -                              |
| Diğer gelirler                  | 835.982                       | 802.452                       | 307.501                        | 303.434                        |
|                                 | <u>835.982</u>                | <u>1.743.714</u>              | <u>307.501</u>                 | <u>303.434</u>                 |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

**24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)**

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Şüpheli ticari alacak karşılığı | 1.545.040                     | -                             | 1.269.500                      | -                              |
| Kur farkları                    | 498.175                       | 8.464.393                     | 498.174                        | 3.969.462                      |
| Bağış ve yardımlar              | 3.749                         | -                             | -                              | -                              |
| Diğer giderler                  | -                             | 330.882                       | -                              | 196.329                        |
|                                 | <u>2.046.964</u>              | <u>8.795.275</u>              | <u>1.767.674</u>               | <u>4.165.791</u>               |

**25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

|                                                     | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul<br>değer artışı (Not: 8) | 42.273.841                    | -                             | 42.273.841                     | -                              |
|                                                     | <u>42.273.841</u>             | <u>-</u>                      | <u>42.273.841</u>              | <u>-</u>                       |

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                        | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul<br>değer düşüklüğü (Not: 8) | (169.995.640)                 | -                             | (169.995.640)                  | -                              |
|                                                        | <u>(169.995.640)</u>          | <u>-</u>                      | <u>(169.995.640)</u>           | <u>-</u>                       |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 26. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (DEVAMI)

Finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                                      | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Faiz gelirleri                       | 22.285.114                    | 4.591.800                     | 10.588.305                     | 2.058.443                      |
| Mevduat/eurobond kur farkı gelirleri | 13.639.762                    | 72.958.615                    | 5.609.036                      | 23.813.148                     |
| Eurobond faiz gelirleri              | -                             | 10.385.369                    | -                              | 19.427                         |
|                                      | <u>35.924.876</u>             | <u>87.935.784</u>             | <u>16.197.341</u>              | <u>25.891.018</u>              |

Finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                              | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Kredi/eurobond kur farkı giderleri           | 52.404.349                    | 108.748.475                   | 19.144.155                     | (12.893.128)                   |
| Kredi faiz giderleri                         | 29.047.657                    | 64.824.862                    | 12.870.845                     | 36.881.577                     |
| Kullanım hakkı varlığına ilişkin faiz gideri | 1.029.930                     | -                             | (509.031)                      | -                              |
|                                              | <u>82.481.936</u>             | <u>173.573.337</u>            | <u>31.505.969</u>              | <u>23.988.449</u>              |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

**27. PARASAL KAYIP/KAZANÇ**

Parasal kayıp/kazanç detayı aşağıdaki gibidir.

|                                                                 | <b>1 Ocak-30 Haziran<br/>2025</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Parasal Olmayan Kalemler</b>                                 |                                   |
| <b>Finansal Durum Tablosu Kalemleri</b>                         | <b>10.835.009</b>                 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                   | 37.033                            |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                          | 164.891                           |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                                       | 737.932                           |
| Maddi Duran Varlıklar                                           | 1.008.789                         |
| İştirakler, iş Ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar | 21.811.612                        |
| Stoklar                                                         | 383.187.189                       |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                   | 679.395.370                       |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları             | 62.122                            |
| Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları                  | 6.425.870                         |
| Geçmiş Yıllar Karları                                           | (210.202.066)                     |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                       | (785.912.326)                     |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                    | (71.177.965)                      |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar                              | (10.942.432)                      |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler                    | (8.129.755)                       |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                             | (347.317)                         |
| Geri Alınmış Paylar                                             | 4.716.062                         |
| <b>Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri</b>                         | <b>14.502.654</b>                 |
| Hasılat                                                         | (8.575.092)                       |
| Maliyet                                                         | 14.916.820                        |
| Genel Yönetim Giderleri                                         | 3.700.293                         |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                              | (46.620)                          |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                              | 26.689                            |
| Finansman Giderleri                                             | 6.209.028                         |
| Finansman Gelirleri                                             | (1.728.464)                       |
| <b>Net Parasal Pozisyon Kazanç/Kayıpları</b>                    | <b>25.337.663</b>                 |

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

### 28. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

#### a) Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

2025 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

#### b) Dönem vergi geliri/(gideri)

|                         | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ertelenmiş Vergi Geliri | (67.835.726)                  | (261.908)                     | (229.164.527)                  | (3.069.442)                    |
| Toplam Vergi Geliri     | <u>(67.835.726)</u>           | <u>(261.908)</u>              | <u>(229.164.527)</u>           | <u>(3.069.442)</u>             |

#### c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Not 2’de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30’dur (31 Aralık 2024: %30).

Grup’un ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir.

|                                                    | 30 Haziran<br>2025   | 31 Aralık<br>2024    |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| MDV, YAG ve Stoklar ile ilgili yapılan düzeltmeler | (460.532.496)        | (530.616.734)        |
| Satışlara ilişkin düzeltmeler                      | 397.838              | 4.288.407            |
| Diğer                                              | 668.409              | (179.241)            |
|                                                    | <u>(459.466.249)</u> | <u>(526.507.568)</u> |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 28. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (varlıkları)/ yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

|                                                   | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1 Ocak İtibarıyla Açılış Bakiyesi                 | 526.507.568                   | -                             |
| Kar veya Zarar Tablosunda Muhasebeleştirilen      | (67.835.726)                  | -                             |
| Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen | 794.403                       | -                             |
| 30 Haziran İtibarıyla Kapanış Bakiyesi            | 459.466.245                   | -                             |

#### 29. HİSSE BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

|                           | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2024 |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Dönem karı / zararı       | (279.342.725)                 | 105.903.120                   | (105.438.496)                  | (124.567.722)                  |
| Hisse sayısı (ağırlıklı ) | 813.555.283                   | 813.555.283                   | 813.555.283                    | 813.555.283                    |
| Hisse başına kar/zarar    | (0,34)                        | 0,13                          | (0,13)                         | (0,15)                         |

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, alacak ve mevduat bilgileri aşağıdaki gibidir;

|                                          | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Şekerbank T.A.Ş.'daki bakiyeler          |                    |                   |
| Mevduat                                  | 262.959.555        | 345.510.392       |
| İlişkili taraflara borçlar               |                    |                   |
| 30 Haziran<br>2025                       |                    | 31 Aralık<br>2024 |
| Şeker Sigorta A.Ş.                       | 2.001.044          | 554.012           |
| Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş. | -                  | 119.709           |
| Toplam Borç                              | 2.001.044          | 673.721           |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

##### 30 Haziran 2025

|                                          | Faiz<br>Geliri    | Kira<br>Geliri    | Danışmanlık<br>Geliri | Diğer<br>Giderler  | Toplam            |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Şekerbank T.A.Ş.                         | 20.560.620        | 68.696.879        | -                     | -                  | 89.257.499        |
| Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş. | -                 | 704.197           | -                     | (1.400.364)        | (696.167)         |
| Şeker Sigorta A.Ş.                       | -                 | -                 | -                     | (2.847.041)        | (2.847.041)       |
| Şeker Kentsel A.Ş.                       | -                 | 163.800           | -                     | -                  | 163.800           |
| Desmer Güvenlik A.Ş.                     | -                 | 5.224.551         | -                     | -                  | 5.224.551         |
|                                          | <u>20.560.620</u> | <u>74.789.427</u> | <u>-</u>              | <u>(4.247.405)</u> | <u>91.102.642</u> |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

**30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)****30 Haziran 2024**

|                                          | Faiz<br>Geliri   | Kira<br>Geliri     | Danışmanlık<br>Geliri | Diğer<br>Giderler  | Toplam             |
|------------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Şekerbank T.A.Ş                          | 5.190.846        | 86.319.181         | 6.225.588             | -                  | 97.735.615         |
| Şekerbank T.A.Ş Munzam Vakfı             | -                | 194.249            | -                     | -                  | 194.249            |
| Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.       | -                | 5.868.743          | -                     | -                  | 5.868.743          |
| Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş. | -                | 580.242            | -                     | (495.392)          | 84.850             |
| Şeker Faktoring A.Ş.                     | -                | 2.934.372          | -                     | -                  | 2.934.372          |
| Şeker Sigorta A.Ş.                       | -                | 2.934.372          | -                     | (2.460.208)        | 474.164            |
| Şeker Finansal Kiralama A.Ş.             | -                | 2.750.901          | -                     | -                  | 2.750.901          |
| Desmer Güvenlik A.Ş.                     | -                | 4.483.068          | -                     | -                  | 4.483.068          |
|                                          | <u>5.190.846</u> | <u>106.065.129</u> | <u>6.225.588</u>      | <u>(2.955.601)</u> | <u>114.525.962</u> |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                  | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2024 |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Üst yönetime sağlanan menfaatler | 6.232.798                     | 6.399.975                     |
|                                  | <u>6.232.798</u>              | <u>6.399.975</u>              |

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.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 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 gerçekleştirmekte ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaktadır.

##### Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

|                                                                                             | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki Mevduat |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|-------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             |                      |             |
| 30 Haziran 2025                                                                             | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf | İlişkili Taraf       | Diğer Taraf |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                       | -                | -           | -               | 813.888     | 262.959.555          | 7.596.999   |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -                | -           | -               | 813.888     | 262.959.555          | 7.596.999   |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kredi riski (Devamı):

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

|                                                                                             | Alacaklar               |                    |                        |                    | Bankalardaki Mevduat  |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|                                                                                             | <u>Ticari Alacaklar</u> |                    | <u>Diğer Alacaklar</u> |                    |                       |                    |
| <u>31 Aralık 2024</u>                                                                       | <u>İlişkili Taraf</u>   | <u>Diğer Taraf</u> | <u>İlişkili Taraf</u>  | <u>Diğer Taraf</u> | <u>İlişkili Taraf</u> | <u>Diğer Taraf</u> |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                       | -                       | -                  | -                      | 463.703            | 345.510.392           | 8.442.472          |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | -                       | -                  | -                      | -                  | -                     | -                  |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -                       | -                  | -                      | 463.703            | 345.510.392           | 8.442.472          |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                       | -                  | -                      | -                  | -                     | -                  |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -                       | -                  | -                      | -                  | -                     | -                  |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | -                       | -                  | -                      | -                  | -                     | -                  |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 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 Haziran 2025

| <u>Sözleşme uyarınca vadeler</u> | <u>Defter Değeri</u> | <u>Sözleşme uyarınca</u> | <u>3 aydan</u>     | <u>3-12</u>        | <u>1-5 yıl</u>     | <u>5 yıldan</u> |
|----------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
|                                  |                      | <u>nakit</u>             |                    |                    |                    |                 |
|                                  |                      | <u>(I+II+III+IV)</u>     |                    |                    |                    |                 |
| <b>Türev olmayan</b>             |                      |                          |                    |                    |                    |                 |
| <b>finansal yükümlülükler</b>    |                      |                          |                    |                    |                    |                 |
| Finansal borçlar                 | 539.178.448          | 571.243.857              | 180.741.244        | 253.431.989        | 137.070.624        | -               |
| Kiralama işlemlerinden           |                      |                          |                    |                    |                    |                 |
| kaynaklanan yükümlülükler        | 3.596.694            | 4.269.334                | 672.640            | 2.718.021          | 878.673            | -               |
| Toplam yükümlülük                | <u>542.775.142</u>   | <u>575.513.191</u>       | <u>181.413.884</u> | <u>256.150.010</u> | <u>137.949.297</u> | <u>-</u>        |
|                                  |                      |                          |                    |                    |                    |                 |
| <u>Beklenen vadeler</u>          | <u>Defter Değeri</u> | <u>Sözleşme uyarınca</u> | <u>3 aydan</u>     | <u>3-12</u>        | <u>1-5 yıl</u>     | <u>5 yıldan</u> |
|                                  |                      | <u>nakit</u>             |                    |                    |                    |                 |
|                                  |                      | <u>(I+II+III+IV)</u>     |                    |                    |                    |                 |
| <b>Türev olmayan</b>             |                      |                          |                    |                    |                    |                 |
| <b>finansal yükümlülükler</b>    |                      |                          |                    |                    |                    |                 |
| Ticari borçlar                   | 3.250.382            | 3.250.382                | 3.250.382          | -                  | -                  | -               |
| Diğer borçlar                    | 6.480.041            | 6.480.041                | 6.480.041          | -                  | -                  | -               |
| Toplam yükümlülük                | <u>9.730.423</u>     | <u>9.730.423</u>         | <u>9.730.423</u>   | <u>-</u>           | <u>-</u>           | <u>-</u>        |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Likidite riski (Devamı):

31 Aralık 2024

| <u>Sözleşme uyarınca vadeler</u> | <u>Defter Değeri</u> | <u>Sözleşme uyarınca</u> | <u>3 aydan</u>     | <u>3-12</u>          | <u>1-5 yıl</u>     | <u>5 yıldan</u>  |
|----------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|------------------|
|                                  |                      | <u>nakit</u>             |                    |                      |                    |                  |
|                                  |                      | <u>çıkışlar toplamı</u>  | <u>kısa (I)</u>    | <u>ay arası (II)</u> | <u>arası (III)</u> | <u>uzun (IV)</u> |
|                                  |                      | <u>(I+II+III+IV)</u>     |                    |                      |                    |                  |
| <b>Türev olmayan</b>             |                      |                          |                    |                      |                    |                  |
| <b>finansal yükümlülükler</b>    |                      |                          |                    |                      |                    |                  |
| Finansal Borçlar                 | 617.770.538          | 663.607.584              | 207.898.944        | 200.409.738          | 255.298.902        | -                |
| Kiralama işlemlerinden           |                      |                          |                    |                      |                    |                  |
| kaynaklanan yükümlülükler        | 5.381.892            | 6.671.093                | 1.289.200          | 4.124.328            | 1.257.565          | -                |
| Toplam yükümlülük                | <u>623.152.430</u>   | <u>670.278.677</u>       | <u>209.188.144</u> | <u>204.534.066</u>   | <u>256.556.467</u> | <u>-</u>         |

| <u>Beklenen vadeler</u>       | <u>Defter Değeri</u> | <u>Sözleşme uyarınca</u> | <u>3 aydan</u>   | <u>3-12</u>          | <u>1-5 yıl</u>     | <u>5 yıldan</u>  |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------|----------------------|--------------------|------------------|
|                               |                      | <u>nakit</u>             |                  |                      |                    |                  |
|                               |                      | <u>çıkışlar toplamı</u>  | <u>kısa (I)</u>  | <u>ay arası (II)</u> | <u>arası (III)</u> | <u>uzun (IV)</u> |
|                               |                      | <u>(I+II+III+IV)</u>     |                  |                      |                    |                  |
| <b>Türev olmayan</b>          |                      |                          |                  |                      |                    |                  |
| <b>finansal yükümlülükler</b> |                      |                          |                  |                      |                    |                  |
| Ticari borçlar                | 1.183.431            | 1.183.431                | 1.183.431        | -                    | -                  | -                |
| Diğer borçlar                 | 5.881.697            | 5.881.697                | 5.881.697        | -                    | -                  | -                |
| Toplam yükümlülük             | <u>7.065.128</u>     | <u>7.065.128</u>         | <u>7.065.128</u> | <u>-</u>             | <u>-</u>           | <u>-</u>         |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

**31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****Kur riski:**

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

|                                                                                                        | <b>30 Haziran 2025</b>                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                                        | <b>TL Karşılığı<br/>(Fonksiyonel<br/>para birimi)</b> | <b>ABD Doları</b> |
| 1. Ticari Alacak                                                                                       | -                                                     | -                 |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | 192.860.841                                           | 4.858.769         |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -                                                     | -                 |
| 3. Diğer                                                                                               | 931.052                                               | 17.074            |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                     | 193.791.893                                           | 4.875.843         |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                    | -                                                     | -                 |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | -                                                     | -                 |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -                                                     | -                 |
| 7. Diğer                                                                                               | -                                                     | -                 |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                     | -                                                     | -                 |
| <b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                                             | <b>193.791.893</b>                                    | <b>4.875.843</b>  |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                     | -                                                     | -                 |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                             | 407.422.400                                           | 10.251.580        |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                  | 44.869.170                                            | 1.129.000         |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                               | -                                                     | -                 |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                          | 452.291.570                                           | 11.380.580        |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                     | -                                                     | -                 |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                             | 126.579.544                                           | 3.185.000         |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                  | -                                                     | -                 |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                               | -                                                     | -                 |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                          | 126.579.544                                           | 3.185.000         |
| <b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                                        | <b>578.871.114</b>                                    | <b>14.565.580</b> |
| 19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /<br>yükümlülük pozisyonu (19a-19b)                        | -                                                     | -                 |
| 19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                           | -                                                     | -                 |
| 19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                          | -                                                     | -                 |
| 20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu                                                       | -                                                     | -                 |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük<br>pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (385.079.221)                                         | (9.689.737)       |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların<br>toplam gerçeğe uygun değeri                    | -                                                     | -                 |
| 23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı                                                   | -                                                     | -                 |
| 24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı                                               | -                                                     | -                 |

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

**31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****Kur riski (Devamı):**

|                                                                                                        | <b>31 Aralık 2024</b>                                 |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                                        | <b>TL Karşılığı<br/>(Fonksiyonel<br/>para birimi)</b> | <b>ABD Doları</b> |
| 1. Ticari Alacak                                                                                       | -                                                     | -                 |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | 248.314.309                                           | 6.032.477         |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -                                                     | -                 |
| 3. Diğer                                                                                               | -                                                     | -                 |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                     | 248.314.309                                           | 6.032.477         |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                    | -                                                     | -                 |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | -                                                     | -                 |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -                                                     | -                 |
| 7. Diğer                                                                                               | -                                                     | -                 |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                     | -                                                     | -                 |
| <b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                                             | <b>248.314.309</b>                                    | <b>6.032.477</b>  |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                     | -                                                     | -                 |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                             | 351.704.528                                           | 8.544.209         |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                  | 31.611.001                                            | 767.948           |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                               | -                                                     | -                 |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                          | 383.315.529                                           | 9.312.157         |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                     | -                                                     | -                 |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                             | 242.861.183                                           | 5.900.000         |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                  | -                                                     | -                 |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                               | -                                                     | -                 |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                          | 242.861.183                                           | 5.900.000         |
| <b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                                        | <b>626.176.712</b>                                    | <b>15.212.157</b> |
| 19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /<br>yükümlülük pozisyonu (19a-19b)                        | -                                                     | -                 |
| 19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                           | -                                                     | -                 |
| 19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                          | -                                                     | -                 |
| 20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)                                             | -                                                     | -                 |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük<br>pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (377.862.403)                                         | (9.179.680)       |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe<br>uygun değeri                    | -                                                     | -                 |
| 23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı                                                   | -                                                     | -                 |
| 24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı                                               | -                                                     | -                 |

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kur riskine duyarlılık

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

| <b>30 Haziran 2025</b>                                 |                                           |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Kar / Zarar                                            |                                           |
| Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması               | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde |                                           |
| 1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                 | (38.507.922) 38.507.922                   |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)              | - -                                       |
| <b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>                    | <b>(38.507.922) 38.507.922</b>            |

| <b>31 Aralık 2024</b>                                  |                                           |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Kar / Zarar                                            |                                           |
| Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması               | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde |                                           |
| 1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                 | (37.786.240) 37.786.240                   |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)              | - -                                       |
| <b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>                    | <b>(37.786.240) 37.786.240</b>            |

##### Gerçeğe Uygun Değer

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

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

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

#### 31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

|                               | Kayıtlı Değeri     |                   | Gerçeğe Uygun Değeri |                   |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                               | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 | 30 Haziran<br>2025   | 31 Aralık<br>2024 |
| <b>Finansal Varlıklar</b>     |                    |                   |                      |                   |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 270.556.554        | 353.952.864       | 270.556.554          | 353.952.864       |
| <b>Finansal Yükümlülükler</b> |                    |                   |                      |                   |
| Finansal borçlar              | 539.178.448        | 617.770.538       | 539.178.448          | 617.770.538       |
| Ticari borçlar                | 3.250.382          | 1.183.431         | 3.250.382            | 1.183.431         |

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması:

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

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

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

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

#### 32. BİLANÇO SONRASI HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

---

#### **EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Burada yer alan bilgiler SPK'nın; II-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 III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan III-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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

**EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

| <b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b> |                                                                          | <b>Seri: III-<br/>48.1a sayılı<br/>tebliğdeki</b> | <b>30 Haziran<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>A</b>                                  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                        | Md.24/(b)                                         | 270.556.554                | 353.952.864               |
| <b>B</b>                                  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a)                                         | 7.401.295.779              | 7.770.997.483             |
| <b>C</b>                                  | İştirakler                                                               | Md.24/(b)                                         | -                          | -                         |
|                                           | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                          | Md.23/(f)                                         | -                          | -                         |
|                                           | Diğer Varlıklar                                                          |                                                   | 38.450.625                 | 30.729.415                |
| <b>D</b>                                  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                  | <b>Md.3/(p)</b>                                   | <b>7.710.302.958</b>       | <b>8.155.679.762</b>      |
| <b>E</b>                                  | Finansal Borçlar                                                         | Md.31                                             | 541.987.070                | 617.770.538               |
| <b>F</b>                                  | Diğer Finansal Yükümlülükler                                             | Md.31                                             | -                          | -                         |
| <b>G</b>                                  | Finansal Kiralama Borçları                                               | Md.31                                             | -                          | 12.468.839                |
| <b>H</b>                                  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                              | Md.23/(f)                                         | -                          | -                         |
| <b>İ</b>                                  | Özkaynaklar                                                              | Md.31                                             | 6.633.264.502              | 6.910.753.621             |
|                                           | Diğer Kaynaklar                                                          |                                                   | 535.051.386                | 614.686.764               |
| <b>D</b>                                  | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                  | <b>Md.3/(p)</b>                                   | <b>7.710.302.958</b>       | <b>8.155.679.762</b>      |

| <b>Diğer Finansal Bilgiler</b> |                                                                                                   | <b>Seri: III-<br/>48.1a sayılı<br/>tebliğdeki</b> | <b>30 Haziran<br/>2025</b> | <b>31 Aralık<br/>2024</b> |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>A1</b>                      | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı            | Md.24/(b)                                         | -                          | -                         |
| <b>A2</b>                      | TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı                           | Md.24/(b)                                         | 270.556.554                | 353.952.864               |
| <b>A3</b>                      | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                 | Md.24/(d)                                         | -                          | -                         |
| <b>B1</b>                      | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                  | Md.24/(d)                                         | -                          | -                         |
| <b>B2</b>                      | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                        | Md.24/(c)                                         | 180.827.920                | 187.291.253               |
| <b>C1</b>                      | Yabancı İştirakler                                                                                | Md.24/(d)                                         | -                          | -                         |
| <b>C2</b>                      | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                         | Md.28/1(a)                                        | -                          | -                         |
| <b>J</b>                       | Gayrinakdi Krediler                                                                               | Md.31                                             | 188.800                    | 266.949                   |
| <b>K</b>                       | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e)                                         | -                          | -                         |
| <b>L</b>                       | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                       | Md.22 (l)                                         | -                          | -                         |

# ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın (TL) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir)

### EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                     | Seri: III-<br>48.1a sayılı<br>tebliğdeki | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 | Asgari/<br>Azami<br>Oran |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|
| 1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                       | Md.22/(e)                                | 0%                 | 0%                | ≤ %10                    |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                | Md.24/(a) (b)                            | 96%                | 95%               | ≥ %51                    |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Md.24/(b)                                | 4%                 | 4%                | ≤ %49                    |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d)                                | 0%                 | 0%                | ≤ %49                    |
| 5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                              | Md.24/(c)                                | 2%                 | 2%                | ≤ %20                    |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                               | Md.28/1(a)                               | 0%                 | 0%                | ≤ %10                    |
| 7 Borçlanma Sınırı                                                                                                        | Md.31                                    | 8%                 | 9%                | ≤ %500                   |
| 8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı                                                 | Md.24/(b)                                | 4%                 | 4%                | ≤ %10                    |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                             | Md.22/(l)                                | 0%                 | 0%                | ≤ %10                    |