

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

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

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem 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 finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

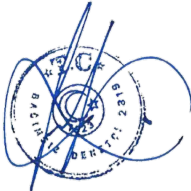
Sınırlı Denetimin Kapsamı

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 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 finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem 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 finansal bilgilerin, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-68
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	
NOT 5 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	
NOT 6 TİCARİ BORÇLAR.....	
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	
NOT 8 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR.....	
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	
NOT 12 KİRALAMA İŞLEMLERİ.....	
NOT 13 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	
NOT 14 MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	
NOT 15 KARŞILIKLAR.....	
NOT 16 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	
NOT 17 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	
NOT 18 SERMAYE.....	
NOT 19 GERİ ALINAN PAYLAR.....	
NOT 20 PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER.....	
NOT 21 KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)	
NOT 22 KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER.....	
NOT 23 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	
NOT 24 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	
NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	
NOT 26 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	
NOT 27 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	
NOT 28 PARASAL KAYIP/KAZANÇ.....	
NOT 29 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	
NOT 30 PAY BAŞINA KAZANÇ / KAYIP.....	
NOT 31 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	
NOT 32 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	
NOT 33 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	
EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
	Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.880.378.087	422.310.212
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	254.840.843	335.909.894
Diğer Alacaklar	7	790.991	417.916
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>31</i>	<i>201.286</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>589.705</i>	<i>417.916</i>
Stoklar	8	2.593.158.755	64.512.224
Peşin Ödenmiş Giderler	13	28.977.983	20.059.901
Diğer Dönen Varlıklar	16	2.609.515	1.410.277
Duran Varlıklar		4.781.194.649	7.677.897.517
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	4	152.624.271	152.624.271
Diğer Alacaklar	7	6.942	27.987
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	4.487.207.385	7.194.943.207
Maddi Duran Varlıklar	10	138.165.967	324.879.319
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	242.472	259.136
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	2.947.612	5.163.597
TOPLAM VARLIKLAR		7.661.572.736	8.100.207.729

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
	Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		489.217.705	469.572.378
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	412.598.904	362.832.890
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	5-12	2.808.622	12.468.839
Ticari Borçlar	6	3.063.245	1.183.430
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	31	2.001.044	544.896
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		1.062.201	638.534
Diğer Borçlar	7	6.217.579	5.513.082
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		6.217.579	5.513.082
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	14	63.618.716	86.511.659
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	910.639	1.062.478
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		910.639	1.062.478
Uzun Vadeli Yükümlülükler		572.394.517	757.834.190
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	126.579.544	242.468.809
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	12	788.072	5.381.892
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	537.291	626.878
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		537.291	626.878
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	29	444.489.610	509.356.611
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.061.612.222	1.227.406.568
ÖZKAYNAKLAR		6.599.960.514	6.872.801.161
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	18	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	18	4.685.776.765	4.685.776.765
Geri Alınmış Paylar (-)	19	(33.000.107)	(33.000.107)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	20	76.568.420	76.568.420
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler	21	83.069.574	81.117.491
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		83.504.263	81.552.180
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)		(434.689)	(434.689)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22	2.050.276	2.050.276
Geçmiş Yıllar Karları		1.246.733.033	1.654.569.741
Net Dönem Zararı		(274.792.730)	(407.836.708)
TOPLAM KAYNAKLAR		7.661.572.736	8.100.207.729

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK-30 HAZİRAN 2025 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2024
	Dipnot Referansları				
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	23	124.507.519	372.441.443	39.983.680	104.463.102
Satışların Maliyeti (-)	23	(265.760.773)	(248.980.146)	(206.040.535)	(48.732.385)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR/ZARAR		(141.253.254)	123.461.297	(166.056.855)	55.730.717
BRÜT KAR/ZARAR		(141.253.254)	123.461.297	(166.056.855)	55.730.717
Genel Yönetim Giderleri (-)	24	(52.907.023)	(46.928.432)	(23.941.212)	(26.534.424)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	835.982	1.689.780	307.501	106.108
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(2.046.964)	(8.793.618)	(1.434.281)	(4.164.382)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(195.371.259)	69.429.027	(191.124.847)	25.138.019
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	41.890.290	-	41.890.290	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26	(165.877.170)	-	(165.877.170)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(319.358.139)	69.429.027	(315.111.727)	25.138.019
Finansman Gelirleri (+)	27	33.080.072	85.478.671	14.900.030	24.748.975
Finansman Giderleri (-)	27	(82.481.936)	(173.573.337)	(31.839.363)	(39.143.835)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	28	28.263.665	121.989.164	2.175.275	(140.369.991)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(340.496.338)	103.323.525	(329.875.785)	(129.626.832)
Ertelenmiş Vergi Geliri	29	65.703.608	-	228.000.950	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(274.792.730)	103.323.525	(101.874.835)	(129.626.832)
DÖNEM KARI/ZARARI		(274.792.730)	103.323.525	(101.874.835)	(129.626.832)
Pay başına kazanç	30	(0,34)	0,13	(0,13)	(0,16)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		(0,34)	0,13	(0,13)	(0,16)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU					
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
DÖNEM KARI/ZARARI		(274.792.730)	103.323.525	(101.874.835)	(129.626.832)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		2.788.690	-	2.788.690	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	10	2.788.690	-	2.788.690	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(836.607)	-	(836.607)	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi	29	(836.607)	-	(836.607)	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		1.952.083	-	1.952.083	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(272.840.647)	103.323.525	(99.922.752)	(129.626.832)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK-30 HAZİRAN 2025 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(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 Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler						Birikmiş Karlar			Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Olumlu Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	813.555.283	4.685.776.765	(33.000.107)	76.568.420	86.890.771	(563.663)	2.050.276	990.696.624	955.454.663	7.577.429.032
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	955.454.663	(955.454.663)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	103.323.525	103.323.525
30 Haziran 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	813.555.283	4.685.776.765	(33.000.107)	76.568.420	86.890.771	(563.663)	2.050.276	1.946.151.287	103.323.525	7.680.752.557
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	813.555.283	4.685.776.765	(33.000.107)	76.568.420	81.552.180	(434.689)	2.050.276	1.654.569.741	(407.836.708)	6.872.801.161
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(407.836.708)	407.836.708	-
Toplam Kapsamlı Gider	-	-	-	-	1.952.083	-	-	-	(274.792.730)	(272.840.647)
30 Haziran 2025 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	813.555.283	4.685.776.765	(33.000.107)	76.568.420	83.504.263	(434.689)	2.050.276	1.246.733.033	(274.792.730)	6.599.960.514

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 HAZİRAN 2025 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024
	Dipnot Referansları		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı/Zararı		(274.792.730)	103.323.525
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		264.503.392	60.114.133
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11-12	3.836.078	1.948.451
- Stok Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	8-23	183.279.947	-
- Vergi Gideri/(Geliri) ile İlgili Düzeltmeler	29	(65.703.608)	-
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	27	9.742.352	61.773.899
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	27	52.404.349	108.748.475
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler		-	941.262
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	9-26	123.986.880	-
- Parasal Kazanç/(kayıp)		(43.042.606)	(113.297.954)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- 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)	(633.532)
- Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(19.349.565)	(169.028.272)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		(3.543.378)	10.974.432
- Ticari Borçlardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler		2.048.940	(10.906.346)
- Diğer Varlıklar ve Yükümlülüklerdeki Değişimler		-	10.974.432
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler		1.492.374	(471.698)
		19.547.035	75.976.989
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	941.262
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	-	(2.345.686)
		-	(1.404.424)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	126.579.544	100.435.389
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(166.342.524)	(230.823.531)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(2.815.129)	-
Alınan Faiz	27	20.335.235	3.050.963
Ödenen Faiz	5	(30.368.159)	(67.300.487)
		(52.611.033)	(194.637.666)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(33.063.998)	(120.065.101)
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(48.005.053)	(35.330.581)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D)		(81.069.051)	(155.395.682)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	335.909.894	333.869.613
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	3	254.840.843	178.473.931

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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 2025	%	31 Aralık 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.

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2024: 13).

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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

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

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

Finansal Tabloların Onaylanması

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

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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)

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.

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	2.319,29	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 endekslenmişlerdir.

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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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

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.

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

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler)

Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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)

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 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 gereklilikleri içermektedir. 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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 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

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Şirket 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, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

Şirket, 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 kiralama maliyetleri satışların maliyeti hesabındaki gayrimenkul kiralama maliyeti olarak sınıflanmıştır.

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. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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

Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkul satışı

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

Şirket, 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

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

Kiralama İşlemleri

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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, Şirket, kiralama bileşeninin nispi tek başına fiyatını ve kiralama niteliği taşımayan bileşenlerin toplam tek başına fiyatını esas alarak sözleşmede belirtilen kira tutarını her bir kiralama bileşenine dağıtmaktadır.

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

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

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

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

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır. Şirket, alternatif borçlanma faiz oranını, çeşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir. Kullanım hakkı varlıkları aşağıdakiler kullanılarak maliyetten ölçülür:

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

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

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

Kiraya veren olarak

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

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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)

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

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

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

Stoklar

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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)

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

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

Finansal varlıklar

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

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

Şirket finansal varlıklarını;

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

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

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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)

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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)

Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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 (Devamı)

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

Maddi Duran Varlıklar

Yeniden Değerleme Yöntemi

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

Söz konusu binaların yeniden değerlendirilmesinden 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 değerlendirilmesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlendirilmesine 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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

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

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

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

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

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

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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)

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

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

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	30 Haziran 2024
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. Şirket böylece bilanço günü itibarıyla toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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)

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

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

Kullanılmamış izin karşılığı

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

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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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)

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.

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

Şirket, gayrimenkul stoklarını Şekerbank T.A.Ş.’den kısmi bölünme sırasında ilk muhasebeleştirmeyi yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Not 9’da belirtilmiştir. Gayrimenkul değerlendirme şirketi rapor tarihleri itibarıyla, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermekte ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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)

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

Şirket, 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. Şirket'in 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, Şirket'in gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır. Şirket, yaptığı değerlendirme sonucunda hesapladığı vergi varlıklarını geri kazanabileceğine ilişkin kanaat oluşturmuş ve kayıtlarına almıştır.

Nakit akımının raporlanması

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

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

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

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

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

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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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)

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar (Devamı)

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	254.840.843	335.909.894
	<u>254.840.843</u>	<u>335.909.894</u>

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

Bankalardaki bakiyenin 254.502.570 TL'si Şirket'in ortağı olan Şekerbank T.A.Ş. nezdindeki mevduat hesaplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 335.451.274 TL).

Bankalardaki mevduatların vade yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Vadesiz mevduat	1.620.635	54.583.842
Vadeli mevduat	253.220.208	281.326.052
	<u>254.840.843</u>	<u>335.909.894</u>

Vadeli mevduata ilişkin faiz oranları ve detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%47,71	69.733.470	1 Temmuz - 21 Temmuz 2025
USD vadeli mevduat	%2,50	183.486.738	14 Temmuz 2025
		<u>253.220.208</u>	
31 Aralık 2024	Ağırlıklı ortalama faiz oranı	Tutar	Vadesi
TL vadeli mevduat	%45,53	95.642.220	2 Ocak - 5 Şubat 2025
USD vadeli mevduat	%2,00	185.683.832	31 Ocak 2025
		<u>281.326.052</u>	

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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 YATIRIMLAR

İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	152.624.271	152.624.271
	<u>152.624.271</u>	<u>152.624.271</u>

	Faaliyet Alanı	Geçerli para birimi	İştirak oranı (%)	
			30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Hizmetleri	TL	100	100

5. 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 itibarıyla kredilerin anapara, faiz oranları ve vade detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025	Anapara	Ağırlıklı Ortalama 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>		

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

31 Aralık 2024	Anapara	Ağırlıklı Ortalama 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>		

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>

Kredilerin hareket tablosu aşağıda yer almaktadır;

	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: 27)	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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ BORÇLAR

Ticari borçları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	2.001.044	544.896
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	1.062.201	638.534
	<u>3.063.245</u>	<u>1.183.430</u>

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer alacakları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar		
Vergi dairesinden alacaklar	579.705	406.243
İlişkili taraflardan alacaklar	201.286	-
Verilen depozito ve teminatlar	10.000	11.673
	<u>790.991</u>	<u>417.916</u>

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar		
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 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	3.845.937	3.161.832
İlişkili olmayan taraflardan alınan depozito ve teminatlar	1.467.700	1.188.807
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	803.350	494.464
Personele borçlar	62.950	37.581
Diğer borçlar	37.642	630.398
	<u>6.217.579</u>	<u>5.513.082</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

Proje halindeki stokların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 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>

(*) Şirket, Şeker Kule'nin maddi duran varlıklar içerisindeki 187.898.613 TL tutarındaki 11. kat ve yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2.583.748.942 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- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u>		
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>

(*) Şirket, 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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı ofis, daireler	4.306.379.465	7.007.651.955
Yatırım amaçlı arsalar	180.827.920	187.291.252
	<u>4.487.207.385</u>	<u>7.194.943.207</u>

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

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Açılış bakiyesi	7.194.943.207	7.578.708.110
Transferler (Not: 8) (*)	(2.583.748.942)	-
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç / (kayıp)	(123.986.880)	-
Kapanış bakiyesi	<u>4.487.207.385</u>	<u>7.578.708.110</u>

(*) Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2.583.748.942 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.

Şirket, 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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. 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 Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
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	2.253.498.629
Şeker Kule Dönüşüm Projesi (***)	Pazar Yaklaşımı	-	Pazar Yaklaşımı	2.583.748.942
Binalar				
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
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	29.500.000	Maliyet Yaklaşımı	29.028.474
Arsalar				
Kazakistan Almati	Satış Fiyatı	180.827.920	Satış Fiyatı	187.291.253
		4.487.207.385		7.194.943.207

(*) 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.

(***) Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2.583.748.942 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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

30 Haziran 2025

	Gerçeğe Uygun Değeri	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
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	-
Büyüçekmece 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	-
Şeker Kule Dönüşüm Projesi	-	-	-	-
Binalar				
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	-
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	29.500.000	-	-	29.500.000
Arsalar				
Kazakistan Almatı Arsası	180.827.920	-	-	180.827.920
	4.487.207.385	-	4.276.879.465	210.327.920

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**31 Aralık 2024**

31 Aralık 2024

Raporlama tarihi itibarıyla

gerçeğe uygun değer seviyesi

Gerçeğe Uygun Değeri	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler			
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
Büyükcemece 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	2.253.498.629	-	2.253.498.629
Şeker Kule Dönüşüm Projesi	2.583.748.942	-	2.583.748.942
Binalar			
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
Sanayi Tesisi			
Karaman Fabrika	29.028.474	-	29.028.474
Arsalar			
Kazakistan Almati Arsası	187.291.253	-	187.291.253
7.194.943.207	-	6.978.623.480	216.319.727

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. 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 indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

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

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerlendirme yöntemini seçerken elde ettiği somut kanıtlarla vardığı 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 değerlendirip 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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

Şirket'in 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 Şirket tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Emsal metrekare değeri	30 Haziran 2025	31 Aralık 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	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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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 DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	321.988.686	1.950.514	9.830.775	333.769.975
Transfer (*)	(192.912.079)	-	-	(192.912.079)
Yeniden değerlendirme fonu (**)	2.788.690	-	-	2.788.690
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	131.865.297	1.950.514	9.830.775	143.646.586
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(5.013.466)	(357.594)	(3.519.596)	(8.890.656)
Dönem gideri	(1.290.762)	(195.057)	(117.610)	(1.603.429)
Transfer (*)	5.013.466	-	-	5.013.466
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.290.762)	(552.651)	(3.637.206)	(5.480.619)
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	130.574.535	1.397.863	6.193.569	138.165.967

(*) Şirket, Şeker Kule'nin maddi duran varlıklar içerisindeki 187.898.613 TL tutarındaki 11. Kat 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşüm projesinin başlaması sebebiyle stoklara transfer etmiştir.

(**) Şirket'in 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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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 DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	200.538.637	3.080.689	3.382.897	207.002.223
Alımlar	-	1.952.301	293.927	2.246.228
Çıkışlar	-	(941.262)	-	(941.262)
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	200.538.637	4.091.728	3.676.824	208.307.189
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(4.184.692)	(3.080.688)	(2.086.876)	(9.352.256)
Dönem Gideri	(1.249.724)	(278.259)	(314.522)	(1.842.505)
Çıkışlar	-	941.262	-	941.262
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(5.434.416)	(2.417.685)	(2.401.398)	(10.253.499)
30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri	195.104.221	1.674.043	1.275.426	198.053.690

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Diğer Haklar
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	1.472.064
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.472.064
Birikmiş Amortismanlar	
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
Maliyet Değeri	Diğer Haklar
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	1.372.606
Alımlar	99.458
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.472.064
Birikmiş Amortismanlar	
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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kiralama işlemlerini oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Taahhütler
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	6.408.591
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	6.408.591
Birikmiş Amortisman	
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

	Taahhütler
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	-
Alımlar	3.149.834
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	3.149.834
Birikmiş Amortisman	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	-
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	-
30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri	3.149.834

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kiralama yükümlülükleri dağılımı		
Kısa vadeli	2.808.622	-
Uzun vadeli	788.072	5.381.892
	3.596.694	5.381.892

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

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

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderleri oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	5.622.878	5.095.477
Verilen sipariş avansları (*)	23.355.105	14.964.424
	<u>28.977.983</u>	<u>20.059.901</u>

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

14. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Sözleşme yükümlülükleri hesap kalemin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 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>

15. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

15. KARŞILIKLAR (Devamı)

Uzun vadeli karşılıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

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

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 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

Şirket 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 ve 2024 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıkları oluşturan hesap kalemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Peşin ödenen vergiler	2.609.515	1.410.277
	<u>2.609.515</u>	<u>1.410.277</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 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>	-	-	-
Toplam	188.800	157.500.000	6.259.616.800

(*) Şirket 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.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in 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
- <i>Teminat</i>	266.949	-	266.949
- <i>Rehin</i>	-	-	-
- <i>İpotek</i>	133.708.324	150.000.000	5.425.753.324
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>	-	-	-
Toplam	133.975.273	150.000.000	5.426.020.273

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. SERMAYE

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Hissedar	%	30 Haziran 2025	%	31 Aralık 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 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 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 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

19. GERİ ALINAN PAYLAR

Şirket'in geri alınan paylarının detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

20. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER

Şirket'in paylara ilişkin primler detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Aktüeryal kazanç / zararlar	(434.689)	(434.689)
Maddi duran varlıklar değer artışı	83.504.263	81.552.180
	<u>83.069.574</u>	<u>81.117.491</u>

22. KARDAN AYRILAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	2.050.276	2.050.276
	<u>2.050.276</u>	<u>2.050.276</u>

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

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

23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**a) Hasılat**

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Gayrimenkul kira gelirleri	79.407.502	104.250.313	39.983.680	45.588.789
Gayrimenkul satış gelirleri	45.100.017	268.191.130	-	58.874.313
	<u>124.507.519</u>	<u>372.441.443</u>	<u>39.983.680</u>	<u>104.463.102</u>

Kira gelirlerinin, 72.247.025 TL'si ilişkili taraflardan elde edilmiştir (30 Haziran 2024: 104.052.094 TL).

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

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

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 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)	(45.497.508)
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>(48.732.385)</u>

24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Personel giderleri	27.055.094	23.798.407	11.275.643	10.861.172
Danışmanlık giderleri	4.339.404	5.379.766	2.497.907	3.929.957
Vergi, harç benzeri giderler	3.405.739	3.440.533	1.510.910	3.236.255
Üst yönetim ücretleri	3.972.147	3.437.799	2.475.820	2.168.802
İlan, reklam giderleri	1.692.022	2.861.628	526.621	2.813.299
Elektrik, su giderleri	1.447.306	372.853	744.618	123.462
Araç ve ulaşım giderleri	404.344	2.062.008	215.187	1.568.327
Amortisman giderleri	3.836.078	1.948.451	992.490	978.754
Diğer giderler	6.754.889	3.626.987	3.702.016	854.396
	<u>52.907.023</u>	<u>46.928.432</u>	<u>23.941.212</u>	<u>26.534.424</u>

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Diğer faaliyet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Maddi duran varlık satış geliri	-	941.262	-	-
Diğer gelirler	835.982	748.518	307.501	106.108
	<u>835.982</u>	<u>1.689.780</u>	<u>307.501</u>	<u>106.108</u>

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

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

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Diğer faaliyet giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Şüpheli ticari alacak karşılığı	1.545.040	-	1.269.499	-
Bağış ve yardımlar	3.749	-	-	-
Kur farkları	498.175	8.464.393	164.782	3.969.462
Diğer giderler	-	329.225	-	194.920
	<u>2.046.964</u>	<u>8.793.618</u>	<u>1.434.281</u>	<u>4.164.382</u>

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not: 9)	41.890.290	-	41.890.290	-
	<u>41.890.290</u>	<u>-</u>	<u>41.890.290</u>	<u>-</u>

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü (Not: 9)	(165.877.170)	-	(165.877.170)	-
	<u>(165.877.170)</u>	<u>-</u>	<u>(165.877.170)</u>	<u>-</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Faiz gelirleri	20.335.235	3.050.963	9.658.834	998.028
Mevduat/eurobond kur farkı gelirleri	12.744.837	72.042.340	5.241.196	23.731.520
Eurobond faiz gelirleri	-	10.385.368	-	19.427
	<u>33.080.072</u>	<u>85.478.671</u>	<u>14.900.030</u>	<u>24.748.975</u>

Finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Kredi/eurobond kur farkı giderleri	52.404.349	108.748.475	19.477.549	2.262.258
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>31.839.363</u>	<u>39.143.835</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. PARASAL KAYIP/KAZANÇ

Parasal kayıp/kazanç detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak-30 Haziran 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	13.785.878
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	37.033
Peşin Ödenmiş Giderler	164.891
Kullanım Hakkı Varlıkları	737.932
Maddi Duran Varlıklar	1.008.789
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	21.811.612
Stoklar	383.187.189
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	652.800.451
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	62.122
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	6.337.583
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	(178.171.249)
Sermaye Düzeltme Farkları	(785.912.326)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(73.629.018)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	(10.942.432)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	(8.129.755)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(293.006)
Geri Alınmış Paylar	4.716.062
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	14.477.787
Hasılat	(8.464.149)
Maliyet	14.916.820
Genel Yönetim Giderleri	3.475.029
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(46.620)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26.689
Finansman Giderleri	6.209.028
Finansman Gelirleri	(1.639.010)
Net Parasal Pozisyon Kazanç/Kayıpları	28.263.665

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. 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- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Ertelenmiş Vergi Geliri	65.703.608	-	228.000.950	-
Toplam Vergi Geliri	65.703.608	-	228.000.950	-

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. 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).

Şirket’in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
MDV, YAG ve Stoklar ile ilgili yapılan düzeltmeler	(445.553.611)	(515.219.206)
Satışlara ilişkin düzeltmeler	397.838	4.288.407
Diğer	666.163	1.574.188
	(444.489.610)	(509.356.611)

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
1 Ocak İtibarıyla Açılış Bakiyesi	509.356.611	-
Kar veya Zarar Tablosunda Muhasebeleştirilen	(65.703.608)	-
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	836.607	-
30 Haziran İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	444.489.610	-

30. HİSSE BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Dönem karı / zararı	(274.792.730)	103.323.525	(101.874.835)	(129.626.832)
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)	(0,16)

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.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan borç, alacak ve mevduat bilgileri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Şekerbank T.A.Ş.'daki bakiyeler		
Mevduat	254.502.570	335.451.274
İlişkili taraflardan alacaklar		
Şeker Kentsel Dönüşüm A.Ş.	201.286	-
Toplam Alacak	201.286	-
İlişkili taraflara borçlar		
Şeker Sigorta A.Ş.	2.001.044	425.189
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	119.707
Toplam Borç	2.001.044	544.896

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. 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 Geliri	Kira Geliri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	20.312.865	66.154.477	-	86.467.342
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>20.312.865</u>	<u>72.247.025</u>	<u>(4.247.405)</u>	<u>88.312.485</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**30 Haziran 2024**

	Faiz Geliri	Kira Geliri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	4.229.259	84.224.709	-	88.453.968
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
Şeker Kentsel A.Ş	-	81.438	-	81.438
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	4.483.068	-	4.483.068
	<u>4.229.259</u>	<u>104.052.094</u>	<u>(2.955.600)</u>	<u>105.325.753</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst yönetime sağlanan menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Üst yönetime sağlanan menfaatler	3.972.147	3.437.799
	<u>3.972.147</u>	<u>3.437.799</u>

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a. Sermaye risk yönetimi

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

b. Finansal risk faktörleri

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kredi riski:

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

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)	-	-	-	797.933	254.502.570	338.273
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	797.933	254.502.570	338.273
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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. 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>Bankalardaki Mevduat</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)	-	-	-	445.903	335.451.274	458.620
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	445.903	335.451.274	458.620
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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Likidite riski;

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

30 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>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>				
Türev olmayan						
finansal yükümlülükler						
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>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>				
Türev olmayan						
finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	3.063.245	3.063.245	3.063.245	-	-	-
Diğer borçlar	6.217.579	6.217.579	6.217.579	-	-	-
Toplam yükümlülük	<u>9.280.824</u>	<u>9.280.824</u>	<u>9.280.824</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. 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>				
Türev olmayan						
finansal yükümlülükler						
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>				
Türev olmayan						
finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	1.183.430	1.183.430	1.183.430	-	-	-
Diğer borçlar	5.513.082	5.513.082	5.513.082	-	-	-
Toplam yükümlülük	<u>6.696.512</u>	<u>6.696.512</u>	<u>6.696.512</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

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

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

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

	30 Haziran 2025	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	184.882.706	4.658.023
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	931.052	17.074
4. DÖNEN VARLIKLAR	185.813.758	4.675.097
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	185.813.758	4.675.097
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
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	578.871.114	14.565.580
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(393.057.356)	(9.890.483)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-

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

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

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

	31 Aralık 2024	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacak	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	240.071.645	5.832.232
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	240.071.645	5.832.232
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	240.071.645	5.832.232
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	351.704.528	8.544.209
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	31.610.983	767.948
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	383.315.511	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
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	626.176.694	15.212.157
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(386.105.049)	(9.379.925)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık

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

30 Haziran 2025	
Kar / Zarar	
Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde	
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(39.305.736) 39.305.736
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	- -
3- ABD Doları net etki (1+2)	(39.305.736) 39.305.736

31 Aralık 2024	
Kar / Zarar	
Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde	
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(38.610.505) 38.610.505
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	- -
3- ABD Doları net etki (1+2)	(38.610.505) 38.610.505

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. 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 2025	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	254.840.843	335.909.894	254.840.843	335.909.894
Finansal yatırımlar	-	-	-	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	539.178.448	617.770.538	539.178.448	617.770.538
Ticari borçlar	3.063.245	1.183.430	3.063.245	1.183.430

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).

33. BİLANÇO SONRASI HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	254.840.843	335.909.894
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	7.222.280.920	7.511.918.430
C	İştirakler	Md.24/(b)	152.624.271	152.624.271
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		31.826.702	99.755.134
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	7.661.572.736	8.100.207.729
E	Finansal Borçlar	Md.31	541.987.070	617.770.538
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	12.468.839
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	6.599.960.514	6.872.801.161
	Diğer Kaynaklar		519.625.152	597.167.191
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	7.661.572.736	8.100.207.729

Diğer Finansal Bilgiler		Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	254.840.843	335.909.894
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	180.827.920	187.291.253
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	188.800	266.949
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (l)	-	-

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ 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- 48.1a sayılı tebliğdeki	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	Asgari/A zami 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)	94%	93%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	5%	6%	≤ %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 İşletmeciler 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)	3%	4%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10