

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

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla ve  
Aynı Tarihte Sona Eren  
Hesap Dönemine Ait  
Konsolide Finansal Tablolar ve  
Bağımsız Denetçi Raporu



KPMG Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9  
Levent 34330 İstanbul  
Tel +90 212 316 6000  
Fax +90 212 316 6060  
www.kpmg.com.tr

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ile bağlı ortaklığının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### *Kilit Denetim Konuları*

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

#### *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi*

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımlarının detayı için Dipnot 2.8 ve 10'a bakınız.

<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</b>
<p>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 898.809 bin TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %81'ini oluşturmaktadır.</p> <p>Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti için bu konuda uzman bağımsız değerlendirme şirketleri ile çalışmaktadır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve gerçeğe uygun değerinin tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Gayrimenkul değerlendirme şirketinin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde olduğu ve değerlemeyi yapan uzmanların gayrimenkul değerlendirme lisanslarının bulunduğu kontrol edilmiştir.</li><li>Değerleme raporlarında yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değerleri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa verileri ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi için çalışmalarımıza uzmanlar dahil edilmiştir.</li><li>Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin ilgili dipnotta açıklanan tutarlar ile uyumlu olduğu ve dipnot açıklamalarının temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere TFRS açısından yeterli ve uygun olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li></ul>

### *Diğer Husus*

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 18 Mart 2020 tarihinde bu konsolide finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.



### *Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları*

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

### *Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları*

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

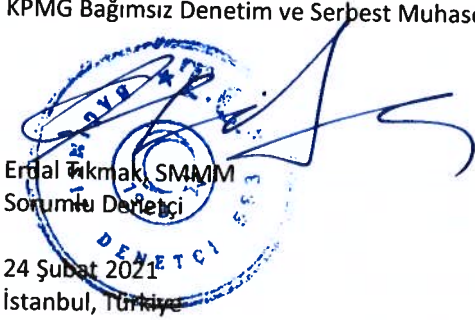
1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Erdal Tıkmak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

24 Şubat 2021  
İstanbul, Türkiye



<b>İçindekiler</b>	<b>Sayfa</b>
<b>Konsolide Finansal Durum Tablosu</b>	1-2
<b>Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>	3
<b>Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu</b>	4
<b>Konsolide Nakit Akış Tablosu</b>	5
Not 1 Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu	6
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7-26
Not 3 Nakit ve nakit benzerleri	27
Not 4 Finansal Yatırımlar	28
Not 5 Finansal Borçlanmalar	28
Not 6 Ticari alacak ve borçlar	29
Not 7 Diğer Alacaklar	29
Not 8 Stoklar	29
Not 9 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30-38
Not 10 Maddi duran varlıklar	39-40
Not 11 Maddi olmayan duran varlıklar	41
Not 12 Kullanım Hakkı Varlıkları	41
Not 13 Çalışanlara Sağlanan Faydalar	42
Not 14 Karşılıklar, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler	43
Not 15 Diğer Dönen Varlıklar	43
Not 16 Özkaynaklar	43
Not 17 Hasılat ve satışların maliyeti	44
Not 18 Genel yönetim giderleri	44
Not 19 Esas faaliyetlerden diğer gelirler	45
Not 20 Esas faaliyetlerden diğer giderler	45
Not 21 Yatırım Faaliyetinden gelirler	45
Not 22 Finansman Giderleri	45
Not 23 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	46-48
Not 24 İlişkili Taraf Açıklamaları	49-50
Not 25 Pay Başına Kazanç	50
Not 26 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	51-59
Not 27 Raporlama döneminden sonraki olaylar	60
Not 28 Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	61
Not 29 Ek Dipnot:Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	60-61

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2019
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>185.757</b>	<b>210.186</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	73.412	189.332
Finansal Yatırımlar	4	109.170	--
Ticari Alacaklar		2.039	--
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6-24	1.953	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	86	--
Diğer Alacaklar		63	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	63	--
Stoklar	8	--	20.755
Peşin Ödenmiş Giderler		100	--
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	--	27
Diğer Dönen Varlıklar	15	973	72
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>922.146</b>	<b>343.229</b>
Diğer Alacaklar	7	143	21
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		143	21
Peşin Ödenmiş Giderler		269	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	898.809	338.990
Maddi Duran Varlıklar	10	22.818	2.353
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	54	45
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	53	1.820
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.107.903</b>	<b>553.415</b>

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2019
	Dipnot		
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>98.209</b>	<b>1.512</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	59	859
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		92.699	--
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>		2.349	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>		90.350	--
Ticari Borçlar		1.999	224
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	6-24	1.760	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	239	224
Diğer Borçlar		2.243	389
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	2.243	389
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		890	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		130	40
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	13	130	40
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	189	--
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>323.993</b>	<b>1.603</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	323.044	1.153
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>	5	323.044	1.153
Uzun Vadeli Karşılıklar		500	30
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	13	131	30
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	14	369	--
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	23	449	420
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>685.701</b>	<b>550.300</b>
Ödenmiş Sermaye	16	610.166	610.166
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	22	19
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		4	--
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		4	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		5.235	--
<i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)</i>		5.235	--
Geçmiş Yıllar Zararları		(59.888)	(111.613)
Net Dönem Karı		130.162	51.728
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.107.903</b>	<b>553.415</b>



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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	17	56.544	188.663
Satışların Maliyeti (-)	17	(31.183)	(152.494)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>25.361</b>	<b>36.169</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(17.633)	(10.329)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	125.740	54.586
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(2.547)	(84)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>130.921</b>	<b>80.342</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	--	--
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>130.921</b>	<b>80.342</b>
Finansman Giderleri (-)	22	(339)	(476)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>		<b>130.582</b>	<b>79.866</b>
<b>Vergi Gideri</b>	23	<b>(420)</b>	<b>(28.138)</b>
Dönem Vergi Gideri	23	(391)	(67)
Ertelenmiş Vergi Gideri	23	(29)	(28.071)
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>130.162</b>	<b>51.728</b>
<b>Pay Başına Kazanç (Tam TL)</b>	25	<b>0,21</b>	<b>0,08</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>4</b>	<b>--</b>
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		4	--
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		<b>5.235</b>	<b>--</b>
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)		5.235	--
<b>TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>5.239</b>	<b>--</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>135.401</b>	<b>51.728</b>

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar	Birikmiş Karlar	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Özkaynaklar
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)	Geçmiş Yıllar Karları/Zararları		
<b>1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)</b>		<b>603.466</b>	<b>19</b>	--	--	<b>(134.187)</b>	<b>22.574</b>	<b>491.872</b>
Transferler		--	--	--	--	22.574	(22.574)	--
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	--	--	51.728	51.728
Sermaye artışı (*)		6.700	--	--	--	--	--	6.700
<b>31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)</b>		<b>610.166</b>	<b>19</b>	--	--	<b>(111.613)</b>	<b>51.728</b>	<b>550.300</b>
<b>1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)</b>		<b>610.166</b>	<b>19</b>	--	--	<b>(111.613)</b>	<b>51.728</b>	<b>550.300</b>
Transferler		--	3	--	--	51.725	(51.728)	--
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	4	5.235	--	130.162	135.401
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>		--	--	--	--	--	130.162	130.162
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		--	--	4	5.235	--	--	5.239
<b>31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)</b>		<b>610.166</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>5.235</b>	<b>(59.888)</b>	<b>130.162</b>	<b>685.701</b>

(\*) Şirket, 5 Kasım 2019 tarihinde 6.700TL tutarında nakdi sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>130.162</b>	<b>51.728</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10-11-12	2.610	1.563
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç	19	(68.672)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	(12.034)	(51.925)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	13	191	65
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		(22.179)	--
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	23	421	28.138
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	22	7	475
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler	21	(5.366)	(701)
		<b>25.140</b>	<b>29.343</b>
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		2.039	--
Stoklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler	8	20.755	152.494
Diğer alacak ve dönen varlıklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.354)	9
Ticari borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler	6	1.774	(101)
Diğer borçlar ve gider tahakkuklarındaki artış	7	(2.993)	145
Borçlanmalardaki (azalış) / artış		--	--
<b>İşletme faaliyetlerinde elde edilen nakit</b>		<b>45.361</b>	<b>181.890</b>
Vergi ödemeleri		--	(73)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit</b>		<b>45.361</b>	<b>181.817</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(22.716)	(113)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		52.187	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(524.509)	(1.019)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(80)	(46)
Alınan faiz		--	478
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(101.859)	--
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(596.977)</b>	<b>(700)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		413.731	--
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri		--	6.700
Ödenen faiz		--	(475)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(128)	(748)
<b>Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit</b>		<b>413.603</b>	<b>5.477</b>
<b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>		<b>22.179</b>	<b>--</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>		<b>(138.013)</b>	<b>186.594</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	189.082	2.488
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	<b>73.248</b>	<b>189.082</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

18 Nisan 2017 tarihinde kurulan Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 25 Nisan 2017 tarihli, 9313 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere İstanbul'da tescil edilmiştir.

Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm başvurusu 12 Aralık 2019 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından onaylanmış olup 6 Ocak 2020 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket'in ticari ünvanı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiş ve 10 Ocak 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in ana faaliyet konusu; menkul ve gayrimenkul alım-satım, kiralama, kiraya verme, elde tutma, gayrimenkul projeleri geliştirme, bina, demirbaş, araç ve tesislerin kiralanması, satılması ve buna benzer işlerdir.

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 TL karşılığında Metis Yatırım Holding A.Ş.'den satın alarak birleşmiştir. Birleşme işlemi 30 Aralık 2020 tarih 10235 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanarak tescil edilmiştir.

Şirket'in merkezi Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K:11 Kağıthane/İstanbul'da bulunmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2019: 9 kişi).

Grup'un ana ortağı ve esas kontrolü elinde bulunduran taraf Şekerbank T.A.Ş.'dir.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İlişikteki finansal tablolar Grup'un konsolide finansal tabloları olup Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, bireysel finansal tablolarını da düzenleyip 24 Şubat 2021 tarihinde yayımlamıştır.

##### Konsolide finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 24 Şubat 2021 tarihinde onaylanmıştır. Bu konsolide finansal tabloları, Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

##### Kullanılan Para Birimi

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Bu konsolide finansal tablolar, Grup'un geçerli para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden sunulmuştur.

#### 2.2 Netleştirme

Finansal varlık ve borçların netleştirilmesi, sadece hukuken mümkün olması ve işletmenin bu yönde bir niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda mümkündür.

#### 2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde "Yatırım faaliyetlerinden gelirler" içerisinde gösterilen 701 TL tutarındaki "Faiz gelirleri" karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Hasılat" hesabı içerisine sınıflanmıştır.

#### 2.4 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup'un cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

#### 2.5 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari yıl içerisinde tespit edilen önemli bir hata bulunmamaktadır.

#### 2.6 Konsolidasyon Esasları

Şirket, Bağlı Ortaklığı ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

Grup'un bağlı ortaklığı Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. 10 Haziran 2019 tarihinde kurulmuş olup, esas faaliyet alanı ve Grup'un 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla sermayelerine iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. ("Şeker Kentsel") (*)	Gayrimenkul Danışmanlığı	% 100	% 100

(\*) Şeker Kentsel'in kuruluşu 17 Haziran 2019 tarihli 9849 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Bağlı Ortaklığın, finansal durum tablosu ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu Bağlı Ortaklığın kayıtlı değerleri ile öz sermayeleri karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile Bağlı Ortaklık arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında mahsup edilmiştir.

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

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

1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

Güncellenen Kavramsal Çerçeve (2018 sürümü)

TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

TFRS 3'deki değişikliğin uygulanmasının, Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler - Önemli Tanımı

TMS 1 ve TMS 8'deki değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'de Yapılan Değişiklikler)

Bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

***Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler***

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Grup tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

#### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

16 Şubat 2019'da, KGK tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir.

Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Grup, TFRS 17'nin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklememektedir.

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

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

#### 2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

##### **TFRS 4'deki değişiklikler - TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik**

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır: i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut gereksinimleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

Grup, TFRS 4 Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklememektedir.

##### **Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Grup'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Grup, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

#### 2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

#### **COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16 Kiralamalar’a ilişkin değişiklikler**

UMSK tarafından Mayıs 2020 tarihinde “COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-UFRS 16 Kiralamalar’a ilişkin değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklikte birlikte TFRS 16’ya Covid 19’dan kaynaklanan kira imtiyazlarının kiralamada yapılan bir değişiklik olarak dikkate alınmamasına yönelik kiracılar için Covid-19 konusunda muafiyet eklenmiştir.

Öngörülen kolaylaştırıcı muafiyet, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiraya verenler için herhangi bir kolaylaştırıcı hükme yer verilmemiştir. Kiraya verenler kira imtiyazlarının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeye devam etmeli ve buna göre muhasebeleştirme yapmalıdırlar.

Kiracılar için COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar - TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler’in yürürlük tarihi, 1 Haziran 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

#### **Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler)**

UMSK tarafından, Ağustos 2020’de, 2019’da yayımlananları tamamlayan ve gösterge faiz oranı reformunun işletmelerin finansal tabloları üzerindeki etkilerine odaklanan değişiklikler, örneğin, bir finansal varlığa ilişkin faizi hesaplamak için kullanılan bir faiz oranı ölçütü: alternatif bir kıyaslama oranı ile değiştirilmesi, KGK tarafından da 18 Aralık 2020 tarihinde yayımlanmıştır;

2. Aşama değişiklikleri, Gösterge Faiz Oranı Reformu - 2. Aşama, sözleşmeye bağlı nakit akışlarındaki değişikliklerin etkileri veya bir faiz oranı ölçütünün değiştirilmesinden kaynaklanan riskten korunma ilişkileri dahil olmak üzere, bir faiz oranı karşılaştırması reformu sırasında finansal raporlamayı etkileyebilecek konuları ele almaktadır. alternatif bir kıyaslama oranı ile (değiştirme sorunları). UMSK, 2019 yılında projenin 1. Aşamasında ilk değişikliklerini yayımlamış ve ardından KGK tarafından da bu değişiklikler yayımlanmıştır.



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

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

#### 2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

**Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler) (devamı)**

2. Aşama değişikliklerinin amacı, şirketlere aşağıdaki konularda yardımcı olmaktır:

- gösterge faiz oranı reformu nedeniyle sözleşmeye bağlı nakit akışlarında veya riskten korunma ilişkilerinde değişiklik yapıldığında TFRS Standartlarının uygulanması; ve
- finansal tablo kullanıcılarına faydalı bilgiler sağlamak.

Projesinin 2. Aşamasında UMSK, UFRS 9 Finansal Araçlar, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve UFRS 16 Kiralamalar'daki hükümleri aşağıdakilerle ilgili olarak değiştirmiş ve KGK tarafından da bu değişiklikler yayımlanmıştır.

- finansal varlıkların, finansal yükümlülüklerin ve kira yükümlülüklerinin sözleşmeye bağlı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler;
- riskten korunma muhasebesi; ve
- açıklamalar.

2. Aşama değişiklikleri, yalnızca gösterge faiz oranı reformunun finansal araçlar ve riskten korunma ilişkilerinde gerektirdiği değişiklikler için geçerlidir.

Grup'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulanacak olmakla birlikte, erken uygulamasına da izin verilmektedir.

#### **TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik**

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlanmıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TFRS 3 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Grup'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulanması gerekmeyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

#### **Maddi Duran Varlıklar— Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)**

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 *Maddi Duran Varlıklar* standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlanmıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, elde edilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zarar'da muhasebeleştirir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır - özellikle, yapılan değişiklikle birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır.

Grup'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulanması gerekmeyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

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

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

#### 2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

**Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37’de yapılan değişiklik)**

UMSK, Mayıs 2020’de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır. UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37’ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Grup’un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

#### **Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi**

##### **UFRS’deki iyileştirmeler**

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan “TFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS’lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Grup’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması*

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS ‘leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1’in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS’leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1.D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS Standartlarına geçiş tarihine göre ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişiklikle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS’lere geçişi kolaylaştıracaktır.

##### *TFRS 9 Finansal Araçlar*

Bu değişiklik, finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için % 10 testinin gerçekleştirilmesi amacıyla - alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmuştur.

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

##### Finansal Araçlar

###### Finansal varlıklar

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

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

Grup finansal varlıklarını (a) finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. 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 konsolide finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

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

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

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

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

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

###### Gerçeğe uygun değer değişimi 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.

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

##### Finansal Araçlar (devamı)

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

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

##### Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

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

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Araçlar (devamı)

##### Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa konsolide 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, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

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

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

#### Stoklar

Kısmi bölünmede Grup'a aynı sermaye olarak koyulan gayrimenkul stokları, bölünmenin gerçekleştiği 31 Aralık 2017 tarihinde ilk olarak gerçeğe uygun değerleriye kayıtlara alınmıştır. Bu değerler ilgili stokların maliyet değeri olarak kabul edilmiş olup gayrimenkul stokları sonraki dönemlerde maliyet ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile ölçülmektedir.

Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net 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.

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına 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 kazancı elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanır.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen 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 üzerinden ölçülen yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

##### Maddi Duran Varlıklar

Binalar hariç maddi duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş amortismanların ve eğer varsa, değer düşüklüğünün sonrasında kalan tutarlar üzerinden finansal tablolarda gösterilmektedir. Grup, binalarını değerini TMS 16 “Maddi Duran Varlıkların Muhasebeleştirilmesi Standardı” çerçevesinde yeniden değerlendirme modeline göre ölçmektedir. Bu amaçla binaların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmiştir. Yeniden değerlendirme çalışması sonucu binaların defter değerinde oluşan değer artışı özkaynak hesap grubunda “Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler” hesabına yansıtılmaktadır.

Arazi dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen yararlı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen yararlı 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. Varlıkların amortisman oranlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Binalar	50 - Yıl
Taşıtlar	5 - Yıl
Döşeme ve demirbaşlar	5 - Yıl

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir. Bir maddi duran varlığın kayıtlı değeri, varlığın tahmini geri kazanılabilir değerinden daha yüksek ise, kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kâr veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

#### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa paylarının ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar haklardan oluşmaktadır ve 5 yıl olarak belirlenen beklenen yararlı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur.

#### Maddi Duran Varlıklar ve Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve maddi olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değeri azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Kur Değişiminin Etkileri

###### Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

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

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

##### Kur Bilgileri

Grup tarafından kullanılan 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Amerikan Doları	7.3405	5.9402
Avro	9,0079	6.6506

##### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

###### Cari vergi-Şeker GYO AŞ

Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin, GYO dönüşüm başvurusu 12 Aralık 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmış olup 6 Ocak 2020 tarihinde tescil edilmiştir. Bu nedenle ŞirketTürkiye'deki 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarından elde edilen kazançların kurumlar vergisi istisnasına tabii duruma gelmiştir. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

###### Ertelenmiş vergi-Şeker GYO AŞ

Grup'un kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan, yalnızca Bağlı Ortaklığı dolayısıyla ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin SPK tarafından GYO'ya dönüşüm kapsamında elde edilen vergi muafiyeti uyarınca, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda önceki dönemden taşınan net ertelenmiş vergi varlığı tutarını iptal etmiştir.



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

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

##### *Vergi-Şeker Kentsel*

Dönemin vergi karşılığı, cari dönem kurumlar vergisi ve ertelenen verginin değişim farkını içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve raporlama tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya alacağı, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya alacağı, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki finansal tablolara yansıtılmaktadır. Ertelenen vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenen verginin hesaplanmasında, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde geçerli olacağı tahmin edilen vergi oranları kullanılmaktadır.

Hesaplanan ertelenmiş vergi alacakları ile ertelenmiş vergi yükümlülükleri finansal tablolarda netleştirilerek gösterilmektedir.

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar

##### *Kıdem tazminatları*

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Cari dönemde aktüeryal kayıp kazançlar materyal olmaması nedeni ile gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

##### *Kullanılmamış izin karşılığı*

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

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Hasılat

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

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

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

#### *Gayrimenkul satışı*

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

#### *Faiz gelirleri*

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

#### Kiralamalar

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

#### *Kiracı olarak*

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya kiralama bileşeni içeren sözleşmede değişiklik yapıldığı tarihte, 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.

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

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Kiralamalar (devamı)

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.

1 Ocak 2019 tarihinden itibaren kiralamalar, kullanım hakkı olan bir varlık ve kiralanan varlığın Grup tarafından kullanım için uygun olduğu tarihte ilgili bir borç olarak muhasebeleştirilmektedir. Her kira ödemesi yükümlülük ve finansman maliyeti arasında dağıtılır. Finansman maliyeti, her bir dönem için borcun kalan bakiyesinde sabit bir faiz oranı üretmek amacıyla, kiralama süresi boyunca kar veya zarara yansıtılır. Kullanım hakkı varlığı, ilgili varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanı boyunca doğrusal yöntemle amortismanına tabi tutulur.

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

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, 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

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

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Kiralamalar (devamı)

Grup, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa süreli BT ekipmanı ve küçük ofis mobilyaları dahil olmak üzere düşük değerli varlıkların kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtılmayı 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, Grup yenileme, sonlandırma ve satın alma opsiyonlarını değerlendirir. Kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmesi durumunda, yeni bulunan borç tutarına göre kullanım hakkı varlığında bir düzeltme olarak finansal tablolara yansıtılır. Ancak, kullanım hakkı varlığının defter değerinin sıfıra inmiş olması ve kira yükümlülüğünün ölçümünde daha fazla azalmanın mevcut olması durumunda, kalan yeniden ölçüm tutarı kâr veya zarara yansıtılır.

#### *Kiraya veren olarak*

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

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

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

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, Grup'un yukarıda açıklanan muafiyeti uyguladığı kısa süreli bir kiralama ise, alt kiralamayı faaliyet kiralaması olarak sınıflandırır.

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

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

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

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

---

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

##### Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda konsolide finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

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

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Nakit Akış Tablosu

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

#### Pay başına kazanç

Konsolide kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, Grup'a ait net dönem karının toplam adi hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunur. Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırmabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Dolayısıyla, hisse sayısı artışı geriye dönük uygulanarak hisse sayılarının ağırlık ortalaması alınarak hesaplamaya dahil edilir.

#### Ödenmiş sermaye ve temettüler

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak konsolide finansal tablolara yansıtılır.

#### İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, konsolide 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 plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının 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.

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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

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

*Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri*

Grup, Şekerbank A.Ş.'den kısmı bölünme sırasında aldığı yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve Promesa ile birleşme yoluyla aldığı yatırım amaçlı gayrimenkulleri ilk muhasebeleştirme yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Bireysel finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımlar pazar yaklaşımı, maliyet ve gelir yaklaşımı gibi değerlendirme yöntemlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümü hazırlanan rapor tarihleri itibarıyla için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedirler.

#### 2.10 Varlık ve yükümlülük edinimi muhasebeleştirilmesi

Şirket Yönetim Kurulu'nun 3 Kasım 2020 tarih ve 2020/34 sayılı kararı ile hali hazırda Şekerbank T.A.Ş. tarafından Genel Müdürlük binası olarak kullanılan Şeker Kule'nin yaklaşık 40.000 metrekaresini elinde bulunduran Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin %100 hissesini 150.970 TL karşılığında Metis Yatırım Holding A.Ş.'den satın almıştır. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 30 Aralık 2020 tarih 10235 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde de satın alınan şirket ile birleşme işlemi onaylanarak yayımlanmıştır.

Şirket, TFRS 3 göre bu birleşme işleminin şirket birleşmesi olup olmadığını analiz etmiştir. TFRS 3'e göre bir işletme, bir işlemin veya başka bir olayın işletme birleşmesi olup olmadığını bu TFRS'de yer alan, edinilen varlıkların ve üstlenilen borçların bir işletme oluşturmasını gerektiren tanımları uygulayarak belirler. Eğer edinilen varlıklar bir işletme değil ise, raporlama yapan işletme bu işlemi veya başka bir olayı varlık edinimi olarak muhasebeleştirir. İşletme, edinen işletme olarak, edindiği varlıkları ve üstlendiği borçları ayrı ayrı tanımlar ve muhasebeleştirir. Varlık grubunun maliyeti, satın alma tarihinde gerçeğe uygun değerlerine bağlı olarak grup içerisindeki tanımlanabilir varlıklara ve borçlara dağıtılır.

Bu kapsamda Promesa'nın satın alımı işlemi varlık edinimi olarak muhasebeleştirilmiştir. Ortaya çıkan kazanç TFRS 13'ün "başka bir TFRS'nin bir varlığın veya borcun ilk muhasebeleştirme sırasında gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmesini zorunlu tuttuğu ya da buna izin verdiği ve işlem fiyatının gerçeğe uygun değerden farklı olduğu durumlarda, işletme ilgili TFRS'de aksine bir hüküm bulunmadıkça ortaya çıkan kazanç veya kaybı kar veya zarara yansıtır" hükmü uyarınca pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç olarak kar veya zarar tablosuna kaydedilmiştir.

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

### 2.10 Varlık ve yükümlülük edinimi muhasebeleştirilmesi (devamı)

Promesa İnşaat'ın birleşme tarihindeki varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerine göre hazırlanmış net varlık tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>VARLIKLAR</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>	
Nakit ve Nakit Benzerleri	52.652
Ticari Alacaklar	2.039
Diğer Alacaklar	76
Peşin Ödenmiş Giderler	263
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>55.030</b>
<b>Duran Varlıklar</b>	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	561.095
Maddi Duran Varlıklar	22.400
Peşin Ödenmiş Giderler	269
Diğer Duran Varlıklar	142
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>583.906</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>638.936</b>
<b>KAYNAKLAR</b>	
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	92.699
Ticari Borçlar	2.061
Diğer Borçlar	1.033
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	33
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>95.826</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	
Uzun Vadeli Borçlanmalar	323.043
Uzun Vadeli Karşılıklar	425
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>323.468</b>
<b>Net Varlıklar</b>	<b>219.642</b>
<b>İşlem fiyatı (Satın alma bedeli)</b>	<b>150.970</b>
<b>Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç ( Dipnot 19)</b>	<b>68.672</b>

### 2.11 Portföy sınırlamalarına uyum

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



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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	3	--
Bankalar	73.403	189.332
- Vadesiz mevduatlar	46.026	147
- Vadeli mevduatlar	27.377	189.185
Diğer nakit ve nakit benzerleri	6	
<b>Toplam nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>73.412</b>	<b>189.332</b>
Faiz tahakkukları	(164)	(250)
<b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>73.248</b>	<b>189.082</b>

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların, vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Vade	Faiz oranı	31 Aralık 2020
TL	1 Ocak - 3 Eylül 2021	% 3,25 – %17	18.705
ABD Doları (TL Karşılığı)	1 Ocak 2021	% 0,2 - %5	8.672
			<b>27.377</b>

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların, vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Vade	Faiz oranı	31 Aralık 2019
TL	13 Ocak 2020	% 10,50	8.229
ABD Doları (TL Karşılığı)	13 Ocak 2020	% 1,09	180.956
			<b>189.185</b>

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devlet Tahvili (Eurobond)	109.170	--
	<b>109.170</b>	<b>--</b>

İlgili finansal yatırımların vadeleri 10.08.2024-05.02.2025 tarihleri arasındadır ve yıllık kupon faiz aralığı %6,35-%7,38'dir.

#### 5. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Finansal Borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	92.699	--
	<b>92.699</b>	<b>--</b>
Uzun Vadeli Finansal Borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri	323.044	--
	<b>323.044</b>	<b>--</b>

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020					
	Para Birimi	Faiz Oranı	Vade	Orijinal Kur Değeri	Defter Değeri
Banka kredisi	USD	Libor+4,85%	06.02.2026	31.157	228.710
Banka kredisi	USD	Libor+4,85%	19.02.2026	9.344	68.593
Banka kredisi	USD	Libor+4,95%	09.06.2026	8.277	60.754
Banka kredisi	USD	Libor+5,85%	19.02.2026	7.538	55.336
Banka kredisi (*)	USD	--	--	74	542
Banka kredisi (*)	USD	--	--	247	1.808
<b>Toplam</b>				<b>56.637</b>	<b>415.743</b>

(\*) Rotatif kredilerden oluşmaktadır.

Alınan krediler karşılığında yatırım amaçlı gayrimenkullerde üzerinde 150.000.000 ABD Doları ipotek teminat olarak verilmiştir.

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un ticari alacak detayları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	1.953	--
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	86	--
	<b>2.039</b>	<b>--</b>

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar	1.760	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	239	224
	<b>1.999</b>	<b>224</b>

Ticari alacak ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 26. Not'ta verilmiştir.

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer alacak ve borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	63	--
	<b>63</b>	<b>--</b>

<b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	143	21
	<b>143</b>	<b>21</b>

<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Ödenecek Vergi ve Fonlar	1.059	203
Alınan avanslar	767	--
Alınan depozito ve teminatlar	284	53
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	100	51
Personele Borçlar	14	2
Hesaplanan KDV	--	71
Diğer çeşitli borçlar	19	9
<b>Toplam</b>	<b>2.243</b>	<b>389</b>

#### 8. STOKLAR

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Kazakistan'da toplam 5 adet villa, 2 adet dubleks mesken bulunmaktadır. 2020 yılında bu gayrimenkuller satılmıştır.

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	898.809	338.990
	<b>898.809</b>	<b>338.990</b>

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>1 Ocak 2019 bakiyesi</b>	<b>286.045</b>
İlaveler	1.020
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	51.925
<b>31 Aralık 2019 bakiyesi</b>	<b>338.990</b>
<b>1 Ocak 2020 bakiyesi</b>	<b>338.990</b>
İlaveler	593.181
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	12.034
Çıkışlar	(45.396)
<b>31 Aralık bakiyesi</b>	<b>898.809</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 2.755.991 TL (tam) güvenlik gideri, 241.081 TL (tam) bakım onarım, 265.568 TL (tam) sigorta gideri gerçekleşmiştir (31 Aralık 2019: Güvenlik gideri 674.593 (tam), sigorta gideri 105.742 TL (tam), bakım onarım gideri 328.754 TL (tam)).

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
<b>Şube ve Şube Binaları</b>				
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	8 Ocak 2021	3.360	31 Aralık 2019	3.329
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	8 Ocak 2021	2.226	31 Aralık 2019	2.152
Amasya Şubesi	8 Ocak 2021	4.975	31 Aralık 2019	4.755
Beşiktaş Şubesi	8 Ocak 2021	5.980	31 Aralık 2019	5.512
Boğazhyan Şube Binası	8 Ocak 2021	2.800	31 Aralık 2019	2.710
Çemberlitaş Şube Binası	--	--	31 Aralık 2019	16.560
Elbistan Şubesi	8 Ocak 2021	3.048	31 Aralık 2019	2.991
Gazipaşa Şubesi	8 Ocak 2021	6.383	31 Aralık 2019	5.922
Göztepe Şubesi	8 Ocak 2021	12.900	31 Aralık 2019	11.700
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	8 Ocak 2021	34.156	31 Aralık 2019	33.510
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	8 Ocak 2021	16.597	31 Aralık 2019	24.957
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	8 Ocak 2021	32.243	31 Aralık 2019	32.000
Karacabey Şubesi	8 Ocak 2021	1.001	31 Aralık 2019	888
Lara Şubesi	8 Ocak 2021	2.280	31 Aralık 2019	--
Mecidiyeköy Şubesi	8 Ocak 2021	21.569	31 Aralık 2019	19.616
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	8 Ocak 2021	4.579	31 Aralık 2019	4.449
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	8 Ocak 2021	2.693	31 Aralık 2019	2.663
Ordu Şubesi	8 Ocak 2021	4.872	31 Aralık 2019	4.480
Ostim Şubesi	8 Ocak 2021	3.140	31 Aralık 2019	3.064
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	8 Ocak 2021	5.860	31 Aralık 2019	5.739
Söke Şubesi	8 Ocak 2021	2.480	31 Aralık 2019	2.320
Sultanhamam Şubesi	8 Ocak 2021	19.631	31 Aralık 2019	--
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	8 Ocak 2021	3.323	31 Aralık 2019	3.323
Uzunköprü Şube Binası	8 Ocak 2021	2.308	31 Aralık 2019	1.939
Kadıköy Şubesi	8 Ocak 2021	10.217	31 Aralık 2019	9.870
Kastamonu Şubesi	8 Ocak 2021	5.106	31 Aralık 2019	4.936
Adana Şubesi	--	--	31 Aralık 2019	2.978
Kayseri Şubesi	--	--	31 Aralık 2019	2.298
Şanlıurfa Şubesi	--	--	31 Aralık 2019	3.698
Tarsus Şubesi	--	--	31 Aralık 2019	1.386
<b>Mesken</b>				
Ankara Dubleks Mesken	8 Ocak 2021	1.650	31 Aralık 2019	1.607
<b>Dükkan</b>				
Çekmeköy Dükkan	8 Ocak 2021	720	31 Aralık 2019	720
Muğla Bodrum Dükkan	8 Ocak 2021	736	31 Aralık 2019	804
Büyükçekmece Dükkan	8 Ocak 2021	1.140	31 Aralık 2019	1.085
<b>Bina</b>				
Ankara Kalecik	8 Ocak 2021	1.575	31 Aralık 2019	1.441
Adana İmamoğlu	--	--	31 Aralık 2019	4.365
Mersin OSB	8 Ocak 2021	13.836	31 Aralık 2019	15.150
Karaman	8 Ocak 2021	2.662	31 Aralık 2019	2.665
<b>Genel Müdürlük Binası</b>				
Ankara Bölge Müdürlük Binası	8 Ocak 2021	3.602	31 Aralık 2019	3.588
<b>Ofis</b>				
Metrocity Binası	8 Ocak 2021	59.680	31 Aralık 2019	59.680
Şeker Kule	27 Ocak 2021	558.000		--
<b>Arsa</b>				
Kazakistan Almati	8 Ocak 2021	33.186	31 Aralık 2019	28.140
Ankara Gölbaşı	8 Ocak 2021	5.200		--
Sarıyer Arsası	27 Ocak 2021	3.095		--
<b>Toplam</b>		<b>898.809</b>		<b>338.990</b>

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
<b>Şube ve Şube Binaları</b>				
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Amasya Şubesi	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Beşiktaş Şubesi	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Boğazhyan Şube Binası	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Çemberlitaş Şube Binası	--	--	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı
Elbistan Şubesi	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı
Gazipaşa Şubesi	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Göztepe Şubesi	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı, Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı
Karacabey Şubesi	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Lara Şubesi	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	--	--
Mecidiyeköy Şubesi	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Ordu Şubesi	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Ostim Şubesi	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Söke Şubesi	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı
Sultanhamam Şubesi	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	--	--
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı
Uzunköprü Şube Binası	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Kadıköy Şubesi	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Kastamonu Şubesi	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı
Adana Şubesi	--	--	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Kayseri Şubesi	--	--	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Şanlıurfa Şubesi	--	--	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Tarsus Şubesi	--	--	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
<b>Şube ve Şube Binaları</b>				
<b>Mesken</b>				
Ankara Dupleks Mesken	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
<b>Dükkan</b>				
Çekmeköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Büyükçekmece Dükkan	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
<b>Bina</b>				
Ankara Kalecik	Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı	Maliyet Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı	Maliyet Yaklaşımı
Adana İmamoğlu	--	--	Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı	Maliyet Yaklaşımı
Mersin OSB	Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı	Maliyet Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı	Maliyet Yaklaşımı
Karaman	Gelir Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı	Maliyet Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı	Maliyet Yaklaşımı
<b>Genel Müdürlük Binası</b>				
Ankara Bölge Müdürlük Binası	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
<b>Ofis</b>				
Metrocity Binası	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı
Şeker Kule	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	--	--
<b>Arsa</b>				
Kazakistan Almatı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Ankara Gölbaşı	Pazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	--	--
Sarıyer Arsası	Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	--	--

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2020	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
<b>Şube ve Şube Binaları</b>				
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	3.360	-	3.360	-
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.226	-	2.226	-
Amasya Şubesi	4.975	-	4.975	-
Beşiktaş Şubesi	5.980	-	5.980	-
Boğazlıyan Şube Binası	2.800	-	2.800	-
Elbistan Şubesi	3.048	-	3.048	-
Gazipaşa Şubesi	6.383	-	6.383	-
Göztepe Şubesi	12.900	-	-	12.900
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	34.156	-	34.156	-
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	16.597	-	16.597	-
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	32.243	-	32.243	-
Karacabey Şubesi	1.001	-	1.001	-
Lara Şubesi	2.280	-	-	2.280
Mecidiyeköy Şubesi	21.569	-	21.569	-
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	4.579	-	4.579	-
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	2.693	-	2.693	-
Ordu Şubesi	4.872	-	-	4.872
Ostim Şubesi	3.140	-	3.140	-
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	5.860	-	5.860	-
Söke Şubesi	2.480	-	-	2.480
Sultanhamam Şubesi	19.631	-	19.631	-
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	3.323	-	-	3.323
Uzunköprü Şube Binası	2.308	-	-	2.308
Kadıköy Şubesi	10.217	-	10.217	-
Kastamonu Şubesi	5.106	-	-	5.106
<b>Mesken</b>				
Ankara Dupleks Mesken	1.650	-	1.650	-
<b>Dükkan</b>				
Çekmeköy Dükkan	720	-	-	720
Muğla Bodrum Dükkan	736	-	736	-
Büyükçekmece Dükkan	1.140	-	1.140	-
<b>Bina</b>				
Ankara Kalecik Fabrika	1.575	-	-	1.575
Mersin OSB Fabrika	13.836	-	-	13.836
Karaman Fabrika	2.662	-	-	2.662
<b>Genel Müdürlük Binası</b>				
Ankara Bölge Müdürlük Binası	3.602	-	3.602	-
<b>Ofis</b>				
Metrocity Binası	59.680	-	-	59.680
Şeker Kule	558.000	-	-	558.000
<b>Arsa</b>				
Almatı Arsa	33.186	-	33.186	-
Ankara Gölbaşı Arsası	5.200	-	5.200	-
Sarıyer Arsası	3.095	-	-	3.095
	<b>898.809</b>	<b>-</b>	<b>225.972</b>	<b>672.837</b>



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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2019	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
<b>Şube ve Şube Binaları</b>				
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	3.329	-	3.329	-
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.152	-	2.152	-
Amasya Şubesi	4.755	-	4.755	-
Beşiktaş Şubesi	5.512	-	5.512	-
Boğazlıyan Şube Binası	2.710	-	2.710	-
Çemberlitaş Şube Binası	16.560	-	-	16.560
Elbistan Şubesi	2.991	-	-	2.991
Gazipaşa Şubesi	5.922	-	5.922	-
Göztepe Şubesi	11.700	-	-	11.700
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	33.510	-	33.510	-
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	24.957	-	24.957	-
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	32.000	-	-	32.000
Karacabey Şubesi	888	-	888	-
Mecidiyeköy Şubesi	19.616	-	19.616	-
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	4.449	-	4.449	-
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	2.663	-	2.663	-
Ordu Şubesi	4.480	-	4.480	-
Ostim Şubesi	3.064	-	-	3.064
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	5.739	-	5.739	-
Söke Şubesi	2.320	-	-	2.320
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	3.323	-	-	3.323
Uzunköprü Şube Binası	1.939	-	1.939	-
Kadıköy Şubesi	9.870	-	9.870	-
Kastamonu Şubesi	4.936	-	-	4.936
Adana Şubesi	2.978	-	2.978	-
Kayseri Şubesi	2.298	-	2.298	-
Şanlıurfa Şubesi	3.698	-	3.698	-
Tarsus Şubesi	1.386	-	1.386	-
<b>Mesken</b>				
Ankara Dupleks Mesken	1.607	-	1.607	-
<b>Dükkan</b>				
Çekmeköy Dükkan	720	-	720	-
Muğla Bodrum Dükkan	804	-	804	-
Büyükçekmece Dükkan	1.085	-	1.085	-
<b>Bina</b>				
Ankara Kalecik Fabrika	1.441	-	-	1.441
Adana İmamoğlu Fabrika	4.365	-	-	4.365
Mersin OSB Fabrika	15.150	-	-	15.150
Karaman Fabrika	2.665	-	-	2.665
<b>Genel Müdürlük Binası</b>				
Ankara Bölge Müdürlük Binası	3.588	-	3.588	-
<b>Ofis</b>				
Metrocity Binası	59.680	-	-	59.680
<b>Arsa</b>				
Almatı Arsa	28.140	-	28.140	-
	<b>338.990</b>	-	<b>178.795</b>	<b>160.195</b>

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Gerçeğe uygun değer aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer 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 değer, 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 değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

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

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gözlenebilir veriye dayanmayan değerlendirme bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020

#### Önemli Gözlenebilir Veriye Dayanmayan Girdiler

Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Göztepe Şubesi	Gelir Yaklaşımı	43.000	4,0
Lara Şubesi	Gelir Yaklaşımı	11.400	6,0
Ordu Şubesi	Gelir Yaklaşımı	20.300	5,0
Söke Şubesi	Gelir Yaklaşımı	12.400	6,0
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Gelir Yaklaşımı	18.000	6,5
Uzunköprü Şube Binası	Gelir Yaklaşımı	12.500	6,5
Çekmeköy Dükkan	Gelir Yaklaşımı	3.900	6,5
Metrocity Binası	Gelir Yaklaşımı	298.000	6,0
Şeker Kule	Gelir Yaklaşımı	2.902.000	6,0
Kastamonu Şubesi	Gelir Yaklaşımı	25.530	6,0

31 Aralık 2020

#### Önemli Gözlenebilir Veriye Dayanmayan Girdiler

Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Ankara Kalecik	Maliyet yaklaşımı	746	35%
Karaman Bina	Maliyet yaklaşımı	820	35%
Mersin OSB	Maliyet yaklaşımı	1000	25%

31 Aralık 2019

#### Önemli Gözlenebilir Veriye Dayanmayan Girdiler

Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Çemberlitaş Şube Binası	Gelir Yaklaşımı	69.000	5,0
Elbistan Şubesi	Gelir Yaklaşımı	16.200	6,5
Göztepe Şubesi	Gelir Yaklaşımı	39.000	4,0
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	Gelir Yaklaşımı	133.200	5,0
Ostim Şubesi	Gelir Yaklaşımı	12.000	4,0
Söke Şubesi	Gelir Yaklaşımı	11.600	6,0
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	Gelir Yaklaşımı	18.000	6,5
Metrocity Binası	Gelir Yaklaşımı	298.000	6,0
Kastamonu Şubesi	Gelir Yaklaşımı	24.680	6,0

31 Aralık 2019

#### Önemli Gözlenebilir Veriye Dayanmayan Girdiler

Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı
Ankara Kalecik	Maliyet yaklaşımı	590	%25
Adana İmamoğlu	Maliyet yaklaşımı	980	%20
Karaman Bina	Maliyet yaklaşımı	710	%25
Mersin OSB	Maliyet yaklaşımı	1.000	%25

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

	<u>1-Ocak 31 Aralık 2020</u>	<u>1 Ocak-31 Aralık 2019</u>
Açılış bakiyesi	160.195	142.845
Toplam kayıp/kazanç - kar/zarara yansıtılan	347	19.622
Alımlar	563.375	--
Çıkışlar	(20.925)	--
3. seviyeye transferler	7.900	(2.272)
2. seviyeye transferler	(38.055)	--
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b><u>672.837</u></b>	<b><u>160.195</u></b>

(\*) 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 3. Seviye transferleri, gayrimenkul değerlendirme firmasının değer takdirinde bulunurken seçmiş olduğu değerlendirme yöntemine göre gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. (2019: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş) tarafından belirlenmiştir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş'nin hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir.

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

<u>Emsal metrekare değeri</u>	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Şubeler	1.377-83.355	1.217-57.695
Genel Müdürlük Binası	2.539-3.853	2.532-3.831
Dükkan	3.843-10.519	3.660-11.486
Mesken	2.905	2.838
Bina (*)	77-290	59-349
Arsa	281-553	468

(\*) Bina emsal değerleri maliyet yaklaşımında kullanılan arsa emsallerinin birim değerleridir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılan Şeker Kule üzerinde kredi karşılığında verilmiş 150.000.000 USD ipotek bulunmaktadır.

Grup, kiraya veren sıfatıyla ağırlıklı olarak Şekerbank faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
1 Yıldan Kısa Kira Alacak Anlaşmaları	11.091	9.873
1 - 5 Yıl Arası Kira Alacak Anlaşmaları	35.770	31.695
5 Yıl Ve Üzeri Kira Alacak Anlaşmaları	16.772	24.290
<b>Toplam</b>	<b><u>63.633</u></b>	<b><u>65.858</u></b>

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>Binalar</u>	<u>Taşıtlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel Maliyetler</u>	<u>Toplam</u>
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>					
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	--	388	118	2.500	3.006
Alımlar	22.400	36	281	--	22.717
Kapanış bakiyesi	<b>22.400</b>	<b>424</b>	<b>399</b>	<b>2.500</b>	<b>25.723</b>
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>					
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	--	88	23	542	653
Dönem gideri	--	113	181	1.958	2.252
Kapanış bakiyesi	--	<b>201</b>	<b>204</b>	<b>2.500</b>	<b>2.905</b>
<b>31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>22.400</b>	<b>223</b>	<b>195</b>	<b>--</b>	<b>22.818</b>

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

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

1 Ocak – 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>Binalar</u>	<u>Taşıtlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel Maliyetler</u>	<u>Toplam</u>
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>					
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	--	388	5	2.500	2.893
Alımlar	--	--	113	--	113
Kapanış bakiyesi	<u>--</u>	<u>388</u>	<u>118</u>	<u>2.500</u>	<u>3.006</u>
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>					
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	--	11	--	42	53
Dönem gideri	--	77	23	500	600
Kapanış bakiyesi	<u>--</u>	<u>88</u>	<u>23</u>	<u>542</u>	<u>653</u>
<b>31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri</b>	<u>--</u>	<u>300</u>	<u>95</u>	<u>1.958</u>	<u>2.353</u>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet Değeri</b>	<b>Haklar</b>
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	71
Alımlar	80
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	<b>151</b>
<b>Birikmiş İtfa Payları</b>	
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	26
Dönem gideri	71
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	<b>97</b>
<b>31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>54</b>

1 Ocak - 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet Değeri</b>	<b>Haklar</b>
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	24
Alımlar	47
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	<b>71</b>
<b>Birikmiş İtfa Payları</b>	
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	2
Dönem gideri	24
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	<b>26</b>
<b>31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>45</b>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

#### 12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kiralama yolu ile elde edilen kullanım hakkı varlıklarının net defter değeri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Ofis kullanım hakkı	--	1.684
Araç kullanım hakkı	53	136
	<b>53</b>	<b>1.820</b>

Kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	59	859
Uzun vadeli borçlanmalar	--	1.153
	<b>59</b>	<b>2.012</b>

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	131	30
İzin karşılığı	130	40
	<b>261</b>	<b>70</b>

Grup, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, Grup'un yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %8,00 enflasyon ve %12,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,70 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: %3,81).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
1 Ocak bakiyesi	30	5
Faiz maliyeti	7	--
Hizmet maliyeti	42	25
Diğer (*)	56	--
Aktüeryal kazanç/zararlar	(4)	--
<b>31 Aralık bakiyesi</b>	<b>131</b>	<b>30</b>

(\*) Promesa ile birleşme sebebiyle yükümlülükler eklenen 56 TL'lik kıdem tazminatı karşılığı tutarıdır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla izin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Dönem başı	40	--
Dönem içinde ayrılan	90	40
<b>Dönem sonu</b>	<b>130</b>	<b>40</b>



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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Dava Karşılıkları:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	--	--
Dönem içinde ayrılan karşılık (*)	369	--
Dönem içinde iptal edilen/gerçekleşen karşılık	--	--
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>369</b>	<b>--</b>

(\*) Promesa satın alımı işleminden kaynaklanmaktadır.

##### Alınan ve verilen teminatlar:

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup kullanılan krediler için 150.000.000 ABD Doları tutarında ipotek vermiştir (31 Aralık 2019: 150.000.000 ABD Doları).

#### 15. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait giderler	911	--
İş avansları	41	44
Personel avansları	21	2
Devreden KDV	--	26
	<b>973</b>	<b>72</b>

#### 16. ÖZKAYNAKLAR

##### a) Ödenmiş Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Pay Oranı (%)	Pay Oranı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Oranı (TL)
Şekerbank T.A.Ş.	100	610.166	100	610.166
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>610.166</b>	<b>100</b>	<b>610.166</b>
<b>Sermaye</b>		<b>610.166</b>		<b>610.166</b>

(\*) Grup, 5 Kasım 2019 tarihinde 6.700 TL nakdi sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

25 Nisan 2017 tarihinde Ticaret Sicil Gazete'sinde tescil edilen Şirket, 10 Mayıs 2017 ve 8 Ağustos 2017 tarihli Yönetim Kurulu kararları ile Şekerbank T.A.Ş.'nin aktifinde kayıtlı olan muhtelif gayrimenkuller ve bu gayrimenkullere bütünlük arz eden tüm teferruatların, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20 inci maddeleri, TTK'nın 159-179 ıncı maddeleri, Bankaların Birleşme, Devir, Bölünme ve Hisse değişimi hakkında yönetmelik hükümleri ile Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde, 30 Haziran 2017 kayıtlı değerleri üzerinden, "kolaylaştırılmış usulde iştirak modeli" ile kısmi bölünme yoluyla kurulmuştur.

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 16. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

##### b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal ve statü yedeklerden oluşmakta olup 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 22 TL'dir (31 Aralık 2019: 19 TL).

##### c) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen devlet tahvillerinin piyasa fiyatları ile değerlemesinden kaynaklanan kazanç diğer kapsamlı gelire yansıtılmıştır.

#### 17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 31 Aralık 2020 itibarıyla satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
Gayrimenkul satış gelirleri	37.072	178.602
Kira gelirleri	10.840	9.360
<b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>	<b>47.912</b>	<b>187.962</b>
Faiz gelirleri	8.632	701
<b>Toplam borçlanma araçları gelirleri</b>	<b>8.632</b>	<b>701</b>
<b>Toplam hasılat</b>	<b>56.544</b>	<b>188.663</b>

Şirket kira gelirlerinin %92'sini ilişkili kuruluşlardan elde etmektedir.

Grup'un 31 Aralık 2020 satışlarının maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
Satılan gayrimenkul maliyeti	31.183	152.494
<b>Toplam</b>	<b>31.183</b>	<b>152.494</b>

#### 18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
Personel giderleri	4.394	3.389
Danışmanlık giderleri	3.385	1.480
Amortisman giderleri	2.610	1.563
Güvenlik giderleri	1.197	864
Harç ve vergi giderleri	1.182	782
Aidat giderleri	569	505
Temsil ağırlama giderleri	534	155
Ofis giderleri	292	128
Bakım ve onarım giderleri	270	349
Seyahat giderleri	234	254
Sigorta giderleri	143	230
Diğer giderler	2.823	630
	<b>17.633</b>	<b>10.329</b>

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	<b>1 Ocak-31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak-31 Aralık 2019</b>
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç	68.672	--
Esas faaliyetlerden kur farkı gelirleri	44.902	2.575
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Dipnot 9)	12.034	51.925
Diğer	132	86
	<b>125.740</b>	<b>54.586</b>

#### 20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	<b>1 Ocak-31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak-31 Aralık 2019</b>
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	1.032	19
Vergi gecikme cezası giderleri	16	28
Diğer	1.499	37
	<b>2.547</b>	<b>84</b>

#### 21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirler bulunmamaktadır.

#### 22. FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak-31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak-31 Aralık 2019</b>
Banka komisyon giderleri	332	1
Kullanım hakkı faiz gideri	7	475
	<b>339</b>	<b>476</b>

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

*Şeker GYO AŞ*

Kurumlar vergisi:

Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.’nin, GYO dönüşüm başvurusu 12 Aralık 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmış olup 6 Ocak 2020 tarihinde tescil edilmiştir. SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak onaylanması nedeniyle, tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

Grup’un Bağlı Ortaklığı, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Bağlı Ortaklık cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli konsolide finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

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

7061 Sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Bu Kanunun 89 uncu maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “İstisnalar” başlıklı 5 inci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Maddenin birinci fıkrasının; (a) bendiyle kurumların iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlarına uygulanan %75’lik istisna %50’ye indirilmiştir. Bu düzenleme 5 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi:

Bağlı Ortaklığın ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 – Gelir Vergileri standardı uyarınca varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki “geçici farklar” üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Grup’un, Bağlı Ortaklık haricinde, kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Şeker GYO’nun SPK tarafından GYO’ya dönüşüm kapsamında elde edilen vergi muafiyeti uyarınca, Şeker GYO, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda önceki dönemden taşınan net ertelenmiş vergi varlıklarını tutarını 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ait kar veya zarar tablosuna 27.652 TL ertelenmiş vergi gideri yansıtmak suretiyle iptal etmiştir.

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

##### Vergi geliri/(gideri)

###### *Şeker Kentsel*

Şeker Kentsel, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere kurumlar vergisi oranı %20’dir. 5 Aralık 2017’de resmi gazetede yayınlanan 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile getirilen düzenleme uyarınca bu oran; 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançlarına uygulanmak üzere %22 olarak belirlenmiştir. Ayrıca, Bakanlar Kurulu söz konusu %22 oranını %20’ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır.

Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

Yapılan Kanun değişikliği ile 2018, 2019 ve 2020 yılları için bu oran %22 olarak belirlenmiştir. Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri üzerinde %15 oranında stopaj uygulanır.

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 13’üncü maddesinin transfer fiyatlandırması yoluyla “örtülü kazanç dağıtımı” başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir. 18 Kasım 2007 tarihinde yayımlanan “Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğ”de uygulamadaki detaylar belirlenmiştir.

Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla (kişilerle), fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayan ürün, hizmet veya mal alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili karların transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kar dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla dönem karı vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
<u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	391	--
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(202)	--
	<u>189</u>	<u>--</u>

##### ***Kar veya zararda muhasebeleştirilen vergi (gideri) / geliri***

31 Aralık tarihinde sona eren yıllar ait gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Vergi gideri:</b>		
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	(391)	(67)
<b>Ertelenmiş vergi geliri:</b>		
Geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi gideri	(29)	(28.071)
<b>Toplam vergi geliri/(gideri)</b>	<b>(420)</b>	<b>(28.138)</b>

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

##### *Diğer kapsamlı gelir hesabında muhasebeleştirilen vergi geliri*

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllarda gerçekleşen diğer kapsamlı gelir hesabında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi bulunmamaktadır.

##### *Etkin vergi oranının mutabakatı*

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla raporlanan vergi karşılığı, vergi öncesi kar üzerinden yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir:

<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>	%	2020	%	2019
<b>Vergi öncesi kar/(zarar)</b>		130.582		79.866
Gelir vergisi oranı	%(22)	(28.728)	%(22)	(17.571)
Vergi etkisi:				
<i>Kanunen kabul edilmeyen giderler</i>	--	--	%0	(34)
<i>İndirim ve istisnalar</i>	--	--	%0	50
<i>Muhasebeleştirilmeyen vergi zararları</i>	--	--	%1	1.057
<i>Vergi muafiyetinin etkisi</i>	%22	28.308	%(15)	(11.640)
<b>Dönem vergi geliri/(gideri)</b>		<b>(420)</b>		<b>(28.138)</b>

##### **Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü**

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş gelir vergisi varlığı ve yükümlülükleri raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan ve varlık ya da yükümlülüğün doğduğu dönemde geçerli olan yasal vergi oranları ile ölçülür.

31 Aralık tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
	<b>Ertelenmiş net</b>	<b>Ertelenmiş net</b>
	<b>vergi varlıkları/</b>	<b>vergi varlıkları/</b>
	<b>(yükümlülükleri)</b>	<b>(yükümlülükleri)</b>
	<b>(net)</b>	<b>(net)</b>
<b>Dönem başı – 1 Ocak</b>	<b>(420)</b>	<b>--</b>
Cari dönem ertelenen vergi gideri	(29)	(420)
<b>Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükleri)</b>	<b>(449)</b>	<b>(420)</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergi yükümlülüğü, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi üzerinden hesaplanmıştır.

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflar ile ilgili bakiyeler aşağıda sunulmuştur :

<b>Şekerbank T.A.Ş. mevduat</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Vadesiz mevduat	45.949	143
Vadeli mevduat	27.232	189.143
<b>Toplam</b>	<b>73.181</b>	<b>189.286</b>
<b>Kısa Vadeli Ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş.	1.748	--
Şeker Kule Bina Yönetimi	199	--
Metis Yatırım Holding A.Ş.	6	--
<b>Toplam</b>	<b>1.953</b>	<b>--</b>
<b>Kısa Vadeli Ticari borçlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş.	1.710	--
Metis Yatırım Holding A.Ş.	30	--
Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	20	--
<b>Toplam</b>	<b>1.760</b>	<b>--</b>
<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Şekerbank Kıbrıs	2.349	--
<b>Toplam</b>	<b>2.349</b>	<b>--</b>

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

b) İlişkili taraflar ile olan işlemler aşağıda sunulmuştur :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak -31 Aralık 2020					
	Faiz gelirleri	Kambiyo kar/zararı (net)	Kira Gideri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer
Şekerbank T.A.Ş	3.287	2.086	--	--	9.322	--
Desmer Güvenlik	--	--	--	--	--	1.197
Sosyal Sigorta San. Vakfı	--	--	--	--	242	--
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	--	96	--
Sekar Filo Kiralama	--	--	--	152	291	--
<b>Toplam</b>	<b>3.287</b>	<b>2.086</b>	<b>--</b>	<b>152</b>	<b>9.951</b>	<b>1.197</b>

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak -31 Aralık 2019					
	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Satış gelirleri	Kira geliri	Kira Gideri	Diğer
Şekerbank T.A.Ş	699	--	--	8.397	--	-
Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.	--	473	--	--	1.140	--
Desmer Güvenlik	--	--	--	60	--	864
Sosyal Sigorta San. Vakfı	--	--	--	369	--	--
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	133	--	--
Sekar Filo Kiralama	--	3	--	137	--	--
<b>Toplam</b>	<b>699</b>	<b>476</b>	<b>--</b>	<b>9.096</b>	<b>1.140</b>	<b>864</b>

Grup, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler	417	363
	<b>417</b>	<b>363</b>

#### 25. PAY BAŞINA KAZANÇ

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kazanç hesaplamaları aşağıdaki gibidir. Grup'un sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Tedavüldeki Hisse Senedinin Ağırlıklı Ortalama Adedi (Bin)	610.166	610.166
Net Dönem Karı (Bin TL)	130.162	51.728
Pay Başına Kazanç (Tam TL)	0,2133	0,0848



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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

---

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### a) Sermaye risk yönetimi

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

##### b) Finansal risk faktörleri

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

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Bankalardaki mevduat ağırlıklı olarak Şekerbank T.A.Ş.'de tutulan mevduatlardan oluşmaktadır.

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

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### *b.1) Kredi riski yönetimi*

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir, Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer (*)
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	<b>1.953</b>	<b>86</b>	<b>--</b>	<b>206</b>	<b>73.412</b>	<b>109.170</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
<b>A, Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>1.953</b>	<b>86</b>	<b>--</b>	<b>206</b>	<b>73.412</b>	<b>109.170</b>
B, Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
<b>C, Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>			--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
<b>D, Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
<b>E, Bilanço dışı kredi içeren unsurlar</b>	--	--	--	--	--	--

(\*) Devlet tahvillerinden oluşmaktadır.

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2019	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	--	--	--	21	73.403	109.170
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
<b>A, Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--	21	73.403	109.170
B, Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
<b>C, Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
<b>D, Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
<b>E, Bilanço dışı kredi içeren unsurlar</b>	--	--	--	--	--	--
<b>E, Bilanço dışı kredi içeren unsurlar</b>	--	--	--	--	--	--

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 gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Bankalardaki mevduat ağırlıklı olarak Şekerbank T.A.Ş.'de tutulan mevduatlardan oluşmaktadır.

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

##### b.2) Likidite riski yönetimi

Aşağıdaki tablo, Grup'un finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Grup'un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Düzeltmeler 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.

<b>31 Aralık 2020</b>	<b><u>Kayıtlı değer</u></b>	<b><u>Sözleşmeli nakit akışı</u></b>	<b><u>3 aydan az</u></b>	<b><u>3-12 ay</u></b>	<b><u>1-5 yıl</u></b>	<b><u>5 yıldan uzun</u></b>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Teminatsız finansal borçlar	415.743	427.781	50.253	45.370	295.251	36.907
Finansal kiralama yükümlülükleri	59	59	35	24	--	--
Ticari borçlar	1.999	1.999	1.999	--	--	--
Diğer borçlar	2.243	2.243	2.243	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>420.044</b>	<b>432.082</b>	<b>54.530</b>	<b>45.394</b>	<b>295.251</b>	<b>36.907</b>

<b>31 Aralık 2019</b>	<b><u>Kayıtlı değer</u></b>	<b><u>Sözleşmeli nakit akışı</u></b>	<b><u>3 aydan az</u></b>	<b><u>3-12 ay</u></b>	<b><u>1-5 yıl</u></b>	<b><u>5 yıldan uzun</u></b>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal kiralama yükümlülükleri	2.012	2.179	471	471	1.237	--
Ticari borçlar	224	224	224	--	--	--
Diğer borçlar	389	389	389	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>2.625</b>	<b>2.792</b>	<b>1.084</b>	<b>471</b>	<b>1.237</b>	<b>--</b>

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

##### b.3) Piyasa riski yönetimi

Grup'un faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

##### b.3.1) Kur riski yönetimi

Grup, ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	117.779	16.045
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
<b>4. Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>117.779</b>	<b>16.045</b>
5. Ticari alacaklar	--	--
6a. Parasal finansal varlıklar	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--
7. Diğer	--	--
<b>8. Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>9. Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>117.779</b>	<b>16.045</b>
10. Ticari borçlar	--	--
11. Finansal yükümlülükler	92.699	12.628
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--
13. Diğer borçlar	--	--
<b>14. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12+13)</b>	<b>92.699</b>	<b>12.628</b>
15. Ticari borçlar	--	--
16. Finansal yükümlülükler	323.043	44.008
17 a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--
17 b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--
<b>18. Uzun vadeli yükümlülükler (15+16+17)</b>	<b>323.043</b>	<b>44.008</b>
<b>19. Toplam yükümlülükler (14+18)</b>	<b>415.743</b>	<b>56.637</b>
<b>20. Finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (20a-20b)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
20a. Aktif karakterli finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--
20b. Pasif karakterli finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--
<b>21. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-19+20)</b>	<b>(297.963)</b>	<b>(40.592)</b>
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--

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

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2019	(Fonksiyonel Para Birimi)	
1. Ticari alacaklar	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	181.203	30.504
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
<b>4. Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>181.203</b>	<b>30.504</b>
5. Ticari alacaklar	--	--
6a. Parasal finansal varlıklar	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--
7. Diğer	--	--
<b>8. Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>9. Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>181.203</b>	<b>30.504</b>
10. Ticari borçlar	--	--
11. Finansal yükümlülükler	--	--
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--
13. Diğer borçlar	--	--
<b>14. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12+13)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
15. Ticari borçlar	--	--
16. Finansal yükümlülükler	--	--
17 a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--
17 b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--
<b>18. Uzun vadeli yükümlülükler (15+16+17)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>19. Toplam yükümlülükler (14+18)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>20. Finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (20a-20b)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
20a. Aktif karakterli finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--
20b. Pasif karakterli finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--
<b>21. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-19+20)</b>	<b>181.203</b>	<b>30.504</b>
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--

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

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Duyarlılık analizi

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
2020				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
TL'nin ABD Doları karşısında yüzde 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(29.796)	29.796	(29.796)	29.796
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(29.796)</b>	<b>29.796</b>	<b>(29.796)</b>	<b>29.796</b>
<b>Toplam</b>	<b>(29.796)</b>	<b>29.796</b>	<b>(29.796)</b>	<b>29.796</b>

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
2019				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
TL'nin ABD Doları karşısında yüzde 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	18.120	(18.120)	18.120	(18.120)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>18.120</b>	<b>(18.120)</b>	<b>18.120</b>	<b>(18.120)</b>
<b>Toplam</b>	<b>18.120</b>	<b>(18.120)</b>	<b>18.120</b>	<b>(18.120)</b>

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

##### b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Grup'un faiz oranı riskini yönetme gerekliliğini doğurur. Grup'un faiz oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in Promesa birleşmesiyle oluşan borçlanmaları ve kira sözleşmelerinden kaynaklanan finansal kiralama borçları bulunmaktadır.

Grup'un sabit ve değişken faizli finansal araçları aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>			
	Gerçeğe uygun değer farkı diğer		
<i>Finansal varlıklar</i>	kapsamlı gelire yansıtılan varlıklar	109.170	--
<i>Finansal varlıklar</i>	Vadeli mevduat	27.377	189.185
<i>Finansal yükümlülükler</i>	Finansal borçlar	2.349	2.012
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>			
<i>Finansal yükümlülükler</i>	Finansal borçlar	413.393	--

##### Faiz oranı duyarlılık analizi

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda faiz oranlarında %1'lik düşüş veya yükseliş olması ve bu değişikliğin gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilen finansal varlık üzerindeki etkisinin yansıtılması sonucu bu düşüş veya yükseliş karşısındaki duyarlılığı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Pozitif değer, kar/zarardaki artışı ifade eder.

	Cari dönem		Önceki dönem	
	Gelir tablosu	Özkaynak	Gelir tablosu	Özkaynak
Faiz oranlarının %1 artışı	(1.414)	(1.414)	--	--
Faiz oranlarının %1 azalışı	1.414	1.414	--	--



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

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### Gerçeğe uygun değer

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

Nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, ticari borçlar kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmıştır. Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değerleri ile mali tablolara yansıtılmıştır. Finansal borçlar Promesa ile birleşme sonucunda Şirket'in devarladığı borçlardır ve yıl sonunda devaralındığı için gerçeği uygun değeri yansıttığı kabul edilmiştir.

31 Aralık tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
	Kayıtlı değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe Uygun değeri	Gerçeğe Uygun değeri
<b><u>Finansal varlıklar</u></b>				
Nakit ve nakit benzerleri	73.412	189.332	73.412	189.332
Ticari alacaklar	2.039	--	2.039	--
Finansal yatırımlar	109.170	--	109.170	--
<b><u>Finansal yükümlülükler</u></b>				
Finansal borçlar	415.861	2.012	415.861	2.012
Ticari borçlar	1.999	224	1.999	224

#### Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

Aşağıdaki tabloda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen finansal araçların, değerlendirme yöntemleri verilmiştir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

31 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	109.170	-	-	109.170
<b>Toplam</b>	<b>109.170</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>109.170</b>

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

### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

---

#### 27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

#### 28. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Dünyada ve Türkiye’de yayılan ve Dünya Sağlık Örgütü tarafından 11 Mart 2020’de pandemi olarak ilan edilen Covid-19 salgını ve salgına karşı alınan önlemler, salgına maruz kalınan tüm ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açmakta ve hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir. Bu salgının ekonomik etkilerinin, Grup’un üst yönetimi tarafından yapılan değerlendirmeye istinaden raporlama tarihi itibarıyla Grup’un finansal tablolarına ve operasyonlarına önemli derecede olumsuz bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

#### 29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2020	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2019
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	182.530	189.232
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	881.836	328.217
C	İştirakler	Md. 24/(b)	50	50
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	--	--
	<b>Diğer Varlıklar</b>		39.417	33.557
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>1.103.833</b>	<b>551.056</b>
E	Finansal Borçlar	Md. 31	415.743	2.011
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md. 31	682.281	548.385
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		5.809	659
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>Md. 3/(k)</b>	<b>1.103.833</b>	<b>551.056</b>
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2020	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2019
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)	73.357	189.232
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	33.186	48.895
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	--	--
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28	--	--
J	Gayrimenkul Krediler	Md. 31	581	--
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)	73.129	189.186

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2020	Önceki Dönem 31 Aralık 2019	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri - (K/D)	Md. 22/(e)	%0,00	%0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar - ((B+A1)/D)	Md. 24/(a),(b)	%79,89	%59,56	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler - ((A+C-A1)/D)	Md. 24/(b)	%16,54	%34,35	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları - ((A3+B1+C1)/D)	Md. 24/(d)	%3,01	%8,87	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler - (B2/D)	Md. 24/(c)	%0,00	%0,00	≤ %20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak - (C2/D)	Md. 28	%0,00	%0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı - ((E+F+G+H+J)/İ)	Md. 31	%61,02	%0,37	≤ %500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz - ((A2-A1)/D) (*)	Md. 24/(b)	%6,65	%34,34	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı - (L/D) (*)	Md.22/(l)	%6,62	%34,33	≤ %10

(\*) Şirket'in sahip olduğu Kazakistan'da bulunan daire ve otoparklar 30.500.000 ABD Doları bedel ile 18 Aralık 2019 tarihinde satılmıştır. Satışın bilanço tarihine yakın bir dönemde gerçekleşmiş olması nedeni ile elde edilen nakit, Şirket yönetimi tarafından herhangi bir finansal enstrumanda değerlendirilememiş olup Şirket'in ana ortağı olan Şekerbank'ta vadeli mevduat olarak değerlendirilmiştir. Bu nedenle portföy sınırlama tablosunun 8 ve 9 nolu maddelerinde uyumsuzluk gerçekleşmiştir.