

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

31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018,  
VE 31 ARALIK 2017 TARİHİ  
İTİBARIYLA HAZIRLANAN KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLAR VE ÖZEL BAĞIMSIZ DENETĐİ RAPORU

## ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş Genel Kurulu'na

### A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 31 Aralık 2019, 31 Aralık ve 2018, 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, konsolide özkaynak değişim tabloları ve konsolide nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durumunu ve 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (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.

#### 3) 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.

### 3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi</b></p> <p>Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebelemektedir. 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının yaklaşık olarak, sırasıyla %61, %58 ve %55'ini oluşturmakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri, sırasıyla 338.989.830 TL, 286.045.000 TL ve 259.140.000 TL'dir.</p> <p>Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme firması tarafından belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un konsolide finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerlendirme metodları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve konsolide finansal tablolara doğru tutarda alınması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikaları ve açıklamaları Dipnot 2 ve 7'de yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin testler ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grup yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir,</li><li>• Grup yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamalar makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmiştir,</li><li>• Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir,</li><li>• Grup yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları varsayımların örnekleme yolu ile (reel iskonto oranları, piyasa kiralari, piyasa değerleri içeren) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmiştir,</li><li>• Grup yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanları ile görüşülerek, değerlendirme raporlarında kullanılan tahmin ve varsayımlar sorgulanmıştır.</li></ul>

### 4) 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.

## 5) 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 yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na 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 konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na 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, sahtekarlık, 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, konsolide 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 dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelinin oluşturulan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

## 5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile 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.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Koray Öztürk'tür.

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



Koray Öztürk, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Mart 2020

**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU</b> .....	<b>1</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>2</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR</b> .....	<b>5-49</b>
NOT 1 GRUPUN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	5
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	5-21
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	22
NOT 4 TİCARİ BÖRÇLER .....	22
NOT 5 DİĞER ALACAK VE BÖRÇLER .....	23
NOT 6 STOKLAR .....	23
NOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	24-32
NOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	33
NOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	34
NOT 10 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI .....	34-35
NOT 11 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....	35-36
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	36
NOT 13 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR .....	37
NOT 14 ÖZKAYNAKLAR .....	37
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	38
NOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	39
NOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER) .....	40
NOT 18 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER .....	40
NOT 19 FİNANSMAN GİDERLERİ .....	40
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	41-42
NOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	43
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	44-47
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) .....	48
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	48
NOT 25 EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	49

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2019	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2017
<b>VARLIKLAR</b>				
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>210.185.741</b>	<b>175.886.401</b>	<b>173.773.510</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	189.332.027	2.515.107	520.988
Stoklar	6	20.755.000	173.249.000	173.249.000
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	20	27.143	20.460	2.622
Diğer Dönen Varlıklar	13	71.571	101.834	900
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>343.229.240</b>	<b>316.559.853</b>	<b>295.530.954</b>
Diğer Alacaklar	5	20.545	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		20.545	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	338.989.830	286.045.000	259.140.000
Maddi Duran Varlıklar	8	2.353.596	2.840.932	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	44.591	22.275	-
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		44.591	22.275	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	1.820.678	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	-	27.651.646	36.390.954
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>553.414.981</b>	<b>492.446.254</b>	<b>469.304.464</b>
<b>KAYNAKLAR</b>				
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.512.289</b>	<b>569.234</b>	<b>5.900</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	858.591	-	-
Ticari Borçlar	4	224.275	324.941	5.090
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		224.275	324.941	5.090
Diğer Borçlar	5	389.423	244.293	810
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		389.423	244.293	810
Kısa Vadeli Karşılıklar		40.000	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	11	40.000	-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.602.599</b>	<b>4.752</b>	<b>-</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	1.152.879	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	11	30.000	4.752	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		30.000	4.752	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	419.720	-	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>550.300.093</b>	<b>491.872.268</b>	<b>469.298.564</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>550.300.093</b>	<b>491.872.268</b>	<b>469.298.564</b>
Ödenmiş Sermaye	14	7.200.000	500.000	500.000
Aynı Sermaye	14	602.966.462	602.966.462	602.966.462
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	18.610	18.610	-
Geçmiş Yıllar Zararları		(111.612.804)	(134.186.508)	(134.186.508)
Net Dönem Karı		51.727.825	22.573.704	18.610
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>553.414.981</b>	<b>492.446.254</b>	<b>469.304.464</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2019, 1 OCAK 31 ARALIK 2018 VE 25 NİSAN- 31 ARALIK 2017 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Geçmiş Dönem
	Referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	25 Nisan- 31 Aralık 2017
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>				
Hasılat	15	187.961.861	5.670.911	-
Satışların Maliyeti (-)	15	(152.494.000)	-	-
<b>BRÜT KAR</b>		<b>35.467.861</b>	<b>5.670.911</b>	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(10.329.293)	(1.392.129)	(10.769)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	54.585.719	26.910.218	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	(83.411)	(67.055)	(2.105)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>79.640.876</b>	<b>31.121.945</b>	<b>(12.874)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18	701.368	191.233	36.702
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>80.342.244</b>	<b>31.313.178</b>	<b>23.828</b>
Finansman Giderleri (-)	19	(476.412)	(166)	-
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>		<b>79.865.832</b>	<b>31.313.012</b>	<b>23.828</b>
Vergi Gideri	20	(28.138.007)	(8.739.308)	(5.218)
Dönem Vergi Gideri	20	(66.641)	-	(5.218)
Ertelenmiş Vergi Gideri	20	(28.071.366)	(8.739.308)	-
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>51.727.825</b>	<b>22.573.704</b>	<b>18.610</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>51.727.825</b>	<b>22.573.704</b>	<b>18.610</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2019, 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 VE 25 NİSAN - 31 ARALIK 2017 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Aynı Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Zararları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar
<b>25 Nisan 2017 itibarıyla bakiyeler (Kuruluş)</b>	<b>14</b>	<b>500.000</b>	-	-	-	-	<b>500.000</b>
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	18.610	18.610
Sermaye Artırımı		-	602.966.462	-	(134.186.508)	-	468.779.954
<b>31 Aralık 2017 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)</b>	<b>14</b>	<b>500.000</b>	<b>602.966.462</b>	-	<b>(134.186.508)</b>	<b>18.610</b>	<b>469.298.564</b>
<b>1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)</b>		<b>500.000</b>	<b>602.966.462</b>	-	<b>(134.186.508)</b>	<b>18.610</b>	<b>469.298.564</b>
Transferler		-	-	18.610	-	(18.610)	-
Toplam Kapsamlı Gider		-	-	-	-	22.573.704	22.573.704
<b>31 Aralık 2018 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)</b>	<b>14</b>	<b>500.000</b>	<b>602.966.462</b>	<b>18.610</b>	<b>(134.186.508)</b>	<b>22.573.704</b>	<b>491.872.268</b>
<b>1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)</b>		<b>500.000</b>	<b>602.966.462</b>	<b>18.610</b>	<b>(134.186.508)</b>	<b>22.573.704</b>	<b>491.872.268</b>
Transferler		-	-	-	22.573.704	(22.573.704)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	51.727.825	51.727.825
Sermaye Artırımı (*)		6.700.000	-	-	-	-	6.700.000
<b>31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)</b>	<b>14</b>	<b>7.200.000</b>	<b>602.966.462</b>	<b>18.610</b>	<b>(111.612.804)</b>	<b>51.727.825</b>	<b>550.300.093</b>

(\*) Şirket, 5 Kasım 2019 tarihinde 6.700.000 TL nakdi sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2019, 1 OCAK – 31 ARALIK 2018  
VE 25 NİSAN - 31 ARALIK 2017 DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

		<b>Cari Dönem</b>	<b>Geçmiş Dönem</b>	<b>Geçmiş Dönem</b>
	<b>Dipnot</b>	<b>1 Ocak-</b>	<b>1 Ocak-</b>	<b>25 Nisan-</b>
	<b>Referansı</b>	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
		<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>				
Dönem karı		51.727.825	22.573.704	18.610
Amortisman ve itfa payları	8-9-10	1.562.985	54.357	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	7-17	(51.925.393)	(26.905.000)	-
Kıdem tazminatı karşılığı	11	25.248	4.752	-
Kullanılmamış izin karşılığı tahakkuku	11	40.000	-	-
Vergi gideri	20	28.138.007	8.739.308	5.218
Faiz gideri	19	474.892	-	-
Faiz geliri	18	(701.368)	(191.233)	(36.702)
		<b>29.342.196</b>	<b>4.275.888</b>	<b>(12.874)</b>
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>				
Stoklardaki azalış		152.494.000	-	-
Diğer alacak ve dönen varlıklardaki azalış / artış		9.718	-	(900)
Ticari borçlardaki (azalış) / artış		(100.666)	319.851	5.090
Diğer borçlar ve gider tahakkuklarındaki azalış		145.130	142.549	810
İşletme faaliyetlerinde elde edilen nakit		<b>181.890.378</b>	<b>4.738.288</b>	<b>(7.874)</b>
Ödenen vergi	20	(73.324)	(17.838)	(7.840)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit</b>		<b>181.817.054</b>	<b>4.720.450</b>	<b>(15.714)</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>				
Maddi duran varlık alımı	8	(113.250)	(2.893.264)	-
Maddi olmayan duran varlık alımı	9	(46.415)	(24.300)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı	7	(1.019.437)	-	-
Alınan faiz		478.108	164.407	36.702
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(700.994)</b>	<b>(2.753.157)</b>	<b>36.702</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>				
Sermaye artırımları	14	6.700.000	-	-
Ödenen faiz	10	(474.892)	-	-
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(747.508)	-	-
<b>Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit</b>		<b>5.477.600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ</b>		<b>186.593.660</b>	<b>1.967.293</b>	<b>20.988</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	<b>2.488.281</b>	<b>520.988</b>	<b>500.000</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	<b>189.081.941</b>	<b>2.488.281</b>	<b>520.988</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe 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.

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'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 2019 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 8 kişidir (31 Aralık 2018: 4 kişi, 31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

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

#### Finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 18 Mart 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

#### **Bağlı Ortaklık**

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 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla sermayelerine iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

<u>Şirket İsmi</u>	<u>Faaliyet Alanı</u>	<u>İştirak Oranı</u> 2019 %	<u>İştirak Oranı</u> 2018 %	<u>İştirak Oranı</u> 2017 %
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. ("Şeker Kentsel") (*)	Gayrimenkul Danışmanlığı	100	-	-

(\*) Şeker Kentsel 10 Haziran 2019 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Şirket'in kuruluşu 25 Nisan 2017 olup, 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihli bilançolar ekte sunulurken TFRS'ler kuruluş tarihinden itibaren uygulanmıştır.

Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

##### Kullanılan Para Birimi

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.2 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Grup'un bağlı ortaklığının 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı (%)	Oy kullanma hakkı oranı (%)	Ana Faaliyeti
Şeker Kentsel	Türkiye	%100	%100	Gayrimenkul Danışmanlığı

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığı tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alma tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

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

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.3 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.

#### 2.4 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. Cari dönemde Grup ayrıca önceki dönem konsolide finansal tablolarında herhangi bir sınıflama yapmamıştır.

#### 2.5 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.

#### 2.6 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.

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

##### a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 16  
TMS 28 (değişiklikler)  
TFRS Yorum 23  
TMS 19 (değişiklikler)  
2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

*Kiralamalar  
İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar  
Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler  
Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler  
TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 Standartlarındaki değişiklikler*

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### *TFRS 16 Kiralamalar*

##### a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

TFRS 16, kiralama işlemlerinin belirlenmesi, kiraya veren ve kiracı durumundaki taraflar için muhasebeleştirme yöntemlerine dair kapsamlı bir model sunmaktadır. TFRS 16, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı ve ilgili yorumlarının yerine geçmiştir. Şirket, TFRS 16 standardını ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinde finansal tablolara alınan ilk uygulamanın kümülatif etkisini dikkate alarak geriye dönük olarak uygulamıştır.

Söz konusu yöntemin ilgili standartta tanımlanan basitleştirilmiş geçiş uygulaması kapsamında, finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde ve geçmiş yıllar karlarında yeniden düzenleme gerekmemektedir.

Kiracı muhasebesinin aksine, TFRS 16 önemli ölçüde TMS 17'nin kiraya veren için geçerli hükümlerinin devamı niteliğindedir.

#### Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi

Grup, TFRS 16'ya geçişteki kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanarak, 1 Ocak 2019 tarihinden önce imzalanan ve TMS 17 ve TFRS Yorum 4 uyarınca kiralama sözleşmesi olarak değerlendirilen sözleşmelerde TFRS 16 kapsamında yeniden değerlendirme yapmamıştır.

Kiralamanın tanımındaki değişiklik, genel olarak kontrol kavramı ile ilişkilidir. TFRS 16, tanımlanmış varlığın kullanımının müşteri kontrolünde olup olmamasını temel olarak sözleşmenin kiralama mı hizmet sözleşmesi mi olduğunu belirler. Kontrolün, müşterinin aşağıdaki şartlara sahip olması durumunda var olduğu kabul edilir:

- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı; ve
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı.

Grup, TFRS 16'da belirlenmiş kiralama tanımını ve ilgili açıklamaları 1 Ocak 2019'dan itibaren yapılan ya da değiştirilen tüm kiralama sözleşmelerinde (kiralama sözleşmesindeki, kiraya veren ya da kiracı olsa da) uygulamıştır.

#### Kiracı Muhasebesine Etki

##### *Faaliyet kiralamaları*

TFRS 16, Grup'un önceden TMS 17 kapsamında faaliyet kiralamaları olarak sınıflandırılan ve bilanço dışında izlenen muhasebeleştirme yöntemini değiştirmektedir.

TFRS 16'nın ilk uygulanmasında tüm kiralamalar için (aşağıda belirtilenler haricinde) Grup aşağıdakileri yerine getirmiştir:

- a) İlk muhasebeleştirmede, gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülen kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüklerini konsolide finansal durum tablolarında muhasebeleştirir;
- b) Kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman giderini ve kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan faiz giderlerini konsolide kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirir;
- c) Yapılan toplam ödemenin anapara (finansman faaliyetleri içerisinde sunulan) ve faiz kısmını (işletme faaliyetleri içerisinde sunulan) ayrıştırarak konsolide nakit akışı tablosuna yansıtır.

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

##### a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

##### **TFRS 16 Kiralamalar (devamı)**

TMS 17 kapsamında doğrusal yöntemle itfa edilerek kira giderinden düşülen kiralama teşvikleri (bedelsiz kiralama süresi gibi), kullanım hakkı varlıklarının ve kira yükümlülüklerinin bir parçası olarak konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

TFRS 16 kapsamında, kullanım hakkı varlıkları TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardına uygun olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Bu uygulama, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için finansal tablolarda karşılık ayırmaya ilişkin önceki uygulamanın yerine geçmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar (kiralama dönemi 12 ay veya daha az olan) ve düşük değerli varlıkların kiralamalarında Grup, kiralama giderlerini TFRS 16'nın izin verdiği şekilde kiralama süresi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirmeyi tercih etmiştir.

##### *Finansal kiralamalar*

Finansal kiralama altında muhasebeleştirilen elde tutulan varlıklara ilişkin olarak TFRS 16 ve TMS 17 arasındaki ana fark, kiracı tarafından kiraya verene ödenecek kalıntı değer taahhütlerinin ölçümüne ilişkindir. TFRS 16'ya göre kiraya verenin kira yükümlülüğünü ölçerken kiracı tarafından ödenmesi beklenen kalıntı değer taahhüdünü hesaplamaya dahil etmesini gerektirirken bu durum TMS 17'ye göre ödenmesi beklenen azami tutarın kayıtlara alınması şeklindeydi.

##### Kiraya veren muhasebesine etki

TFRS 16 hükümleri uyarınca kiraya veren, kiralamaları finansal ya da faaliyet kiralaması şeklinde sınıflandırmaya ve bunları birbirinden farklı şekillerde muhasebeleştirmeye devam etmiştir. Ancak TFRS 16 standardı, kiraya verenin kiralanan varlıklar üzerindeki kalıntı değerden kaynaklanan riskleri nasıl yönetmesi gerektiği konusu başta olmak üzere gerekli açıklamaları değiştirmiş ve genişletmiştir. TFRS 16 hükümleri uyarınca alt kiralama kapsamında kiraya veren, ana kiralamayı ve alt kiralamayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirilmiştir.

Grup, geçiş tarihi itibarıyla kiralama süresi 12 ay veya daha kısa bir süre içinde bitecek kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar için tanınan kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanmıştır. Grup'un ofis ekipman kiralamaları (fotokopi makineleri gibi) düşük değerli kiralama olarak değerlendirilmiştir.

##### **TFRS 16'nın Grup'un finansal tabloları üzerindeki etkileri**

Grup, TFRS 16'ya geçişteki kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanarak TFRS 16 standardını 1 Ocak 2019 tarihinde ilk defa uygulamaya başlamıştır. Grup, daha önce TMS 17 uyarınca faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmış kiralamalar için konsolide finansal tablolara 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla ön ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş tüm kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş olan kira yükümlülüğüne eşit bir tutar üzerinden kullanım hakkı varlığı yansıtmıştır.

Bu kapsamda TFRS 16 Kiralamalar standardının uygulamasının tercih edilen kolaylaştırılmış geçiş yöntemi dolayısıyla Grup'un 1 Ocak 2019 tarihli geçmiş yıllar karları üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla TFRS 16 kapsamında konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen kira yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

##### a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### TFRS 16 Kiralamalar (devamı)

#### TFRS 16'nın Grup'un finansal tabloları üzerindeki etkileri (devamı)

#### Error! Not a valid link.

TFRS 16 "Kiralamalar" standardının ilk uygulama tarihinden önce, TMS 17 kapsamında takip edilen faaliyet kiralamasına ilişkin taahhütlerin Grup'un finansal sonuçları ya da finansal durumu üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır. Düşük değerli varlıkların kiralanmasıyla ilgili ödemeler, doğrusal bir şekilde kar veya zarara yansıtılan bir gider olarak muhasebeleştirilmiştir.

TFRS 16'nın Grup'un finansal tabloları üzerindeki etkileri 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla TFRS 16 kapsamında finansal tablolarda kullanım hakkı varlıklarının varlık grupları bazında detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019
Ofis Kullanım Hakkı	2.527.300
Araç Kullanım Hakkı	897.006
	<u>3.424.306</u>

#### TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9'u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

#### TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Bu Yorum, gelir vergisi uygulamalarına ilişkin bir belirsizliğin olduğu durumlarda, TMS 12'de yer alan finansal tablolara alma ve ölçüm hükümlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

#### TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler, iş ilişkisi sonrasında sağlanan faydalardan (tanımlanmış fayda planları ve tanımlanmış katkı planları olarak ikiye ayrılmaktadır) tanımlanmış fayda planlarında yapılan değişikliklerin, söz konusu tanımlanmış fayda planlarının muhasebeleştirilmesine etkilerini ele almakta olup, TMS 19'da değişiklik yapmıştır.



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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

##### a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

##### *2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler*

*2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler*, TFRS 3 *İşletme Birleşmeleri* ve TFRS 11 *Müşterek Anlaşmalar*'da, müşterek faaliyette önceden elde tutulan paylar konusunda; TMS 12 *Gelir Vergileri*'nde, özkaynak aracı olarak sınıflandırılan finansal araçlara ilişkin yapılan ödemelerin gelir vergisi sonuçları konusunda ve TMS 23 *Borçlanma Maliyetleri*'nde aktifleştirilebilen borçlanma maliyetleri konusunda değişiklikler yapmıştır.

Yukarıda bahsedilen standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>İşletme Tanımı</i>
TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Önemlilik Tanımı</i>
TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Gösterge Faiz Oranı Reformu</i>

##### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2021 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini almıştır.

##### **TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tanımı**

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için "işletme" tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerinin standardında yer alan "işletme" tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikte beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktıların oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

##### **TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) Önemlilik Tanımı**

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8'deki değişiklikler), "önemlilik" tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve'de kullanılan tanımı ve standartları revize eder.

##### **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu**

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunmuş kalemin veya korunmuş aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunmuş muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Grup finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

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

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

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Bir finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının değiştirilmiş ya da başka bir şekilde yeniden yapılandırılmış olması ve bu değiştirme ve yeniden yapılandırmanın finansal varlığın finansal tablo dışı bırakılmasına yol açmadığı durumlarda, finansal varlığın brüt defter değeri yeniden hesaplanarak yapılandırma kazanç veya kaybı kâr veya zarara yansıtılır.

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda Grup, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek finansal tablo dışında bırakır.

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Araçlar (devamı)

##### Finansal varlıklar (devamı)

##### Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 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.

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Araçlar (devamı)

##### Değer düşüklüğü (devamı)

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.

##### Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

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

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

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### 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.

Bu rapor kapsamında Grup 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.

#### Stoklar

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

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

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

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. KONSOLİDE 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 oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

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

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

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmış gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

#### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş amortismanların ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Varlıkların amortisman oranlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Taşıtlar	5 - Yıl
Döşeme ve demirbaşlar	5 - Yıl
Özel maliyetler	3 - Yıl

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir.

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.

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

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

###### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa paylarının ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Maddi olmayan duran varlıkların aşağıda belirtilen oranlar üzerinden itfa edilmişlerdir:

Haklar Ekonomik Ömrü  
3 - Yıl

###### Kur Değişiminin Etkileri

###### Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Grup'un her işletmesinin kendi 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.

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

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

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü 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.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. 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 değer azalışı olarak dikkate alınır.

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

#### Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı)

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 değerlendirilme artışı olarak dikkate alınır.

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

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

#### Cari vergi

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

#### Ertelemiş vergi

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

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



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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

###### Ertelenmiş vergi (devamı)

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

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

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. Türkiye'de 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarından elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra 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.

GYO'ya dönüşüm kapsamında elde edilen vergi muafiyeti uyarınca, Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda önceki dönemden taşınan net ertelenmiş vergi varlıklarını tutarını iptal etmiş ve buna bağlı olarak cari dönemde ertelenmiş vergi gideri muhasebeleştirilmiştir.

###### Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

###### 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 PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 2. KONSOLİDE 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 konsolide finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur. Hasılat, gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri, gayrimenkul satış gelirleri ve faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

##### *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.

#### **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.

#### **Nakit Akış Tablosu**

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

#### **Sermaye ve Temettüleri**

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.9 Hisse başına kazanç

Bireysel kar veya zarar tablosunda belirtilen hisse 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 arttırabilmektedirler. 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. Grup halka açık olmadığından dolayı hisse başına kazanç dipnotu verilmemiştir.

#### 2.10 Ödenmiş sermaye ve temettüleri

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.

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

*Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri*

Grup, gayrimenkul stoklarını Şekerbank A.Ş.'den kısmı bölünme sırasında ilk muhasebeleştirme yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Not 7'de belirtilmiştir. 31 Aralık 2019 yılında Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş., 31 Aralık 2018 yılında, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2017 yılında ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş., Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Hedef Taşınmaz Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş., Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Hedef Taşınmaz Değerleme A.Ş.'nin hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedirler ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçülmesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Şirket, 31 Aralık 2019 tarihli yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerini belirlerken, ilgili gayrimenkullerin Aralık 2019 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin bulunduğu ekspertiz raporlarından yararlanmıştır.

*Gayrimenkul stokları*

Grup, gayrimenkul stoklarını Şekerbank A.Ş.'den kısmı bölünme sırasında ilk muhasebeleştirme yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Gayrimenkul stoklarının gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemiyle bulunan gerçeğe uygun değerler; pazar araştırması yapılarak gayrimenkul emsalleri alınarak belirlenmiştir.

#### 2.12 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 PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Bankadaki nakit	189.332.027	2.515.107	520.988
Vadesiz Mevduatlar	147.161	100	9.791
Vadesi Üç Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar (*)	189.184.866	2.515.007	511.197
	<u>189.332.027</u>	<u>2.515.107</u>	<u>520.988</u>

(\*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatların vadesi 13 Ocak 2020, faiz oranı %10,5 olup tahakkuk eden faiz tutarı 52.144 TL'dir. Vadeli ABD Doları mevduatların vadesi 13 Ocak 2020, faiz oranı %1,9 olup tahakkuk eden faiz tutarı 197.942 TL'dir. (31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatların vadesi 15 Ocak 2019, faiz oranı %23,5 olup tahakkuk eden faiz tutarı 26.826 TL, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli mevduatların vadesi 29 Ocak 2018, faiz oranı %13,60 olup tahakkuk eden faiz tutarı bulunmamaktadır ve tamamı TL'dir).

Grup'un 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018, ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

Döviz Cinsi	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
ABD Doları	181.202.665	-	-
TL	8.129.362	2.515.107	520.988
	<u>189.332.027</u>	<u>2.515.107</u>	<u>520.988</u>

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	189.332.027	2.515.107	520.988
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(250.086)	(26.826)	-
	<u>189.081.941</u>	<u>2.488.281</u>	<u>520.988</u>

#### 4. TİCARİ BORÇLAR

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un ticari borçlar detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili Olmayan Tarafalara Borçlar	224.275	324.941	5.090
	<u>224.275</u>	<u>324.941</u>	<u>5.090</u>

Ticari borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 22. Not'ta verilmiştir.

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 5. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer borçlarının ve alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>			
Verilen Depozitolar	20.545	-	-
	<u>20.545</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Diğer Borçlar</u>			
Ödenecek Vergi ve Fonlar	202.962	130.625	810
Hesaplanan KDV	70.958	98.479	-
Alınan Depozito ve Teminatlar	53.313	-	-
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	50.703	15.189	-
Diğer Çeşitli Borçlar	8.956	-	-
Personele Borçlar	2.531	-	-
	<u>389.423</u>	<u>244.293</u>	<u>810</u>

Diğer borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 22. Not'ta verilmiştir.

### 6. STOKLAR

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Kazakistan'da toplam 5 adet villa ve 2 adet dubleks meskenden oluşan inşaatı tamamlanmış projenin değerleri aşağıda verilmiştir (31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017: 1.009 adet daire, 405 adet otopark, 5 adet villa ve 2 adet dubleks daire).

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Kazakistan</u>			
Daireler (*)	-	149.432.585	149.432.585
Villalar ve Dubleks Meskenler	20.755.000	20.755.000	20.755.000
Otoparklar (*)	-	3.061.415	3.061.415
Toplam	<u>20.755.000</u>	<u>173.249.000</u>	<u>173.249.000</u>

(\*) Kazakistan'da bulunan daireler ve otoparklar 18 Aralık 2019 tarihinde toplam 152.494.000 TL maliyet bedeli ve 178.601.900 TL satış bedeli ile satılmıştır.

Gayrimenkul stokları üzerinde herhangi bir teminat, rehin ve ipotek yoktur.

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir :

	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla	-
İlaveler (*)	259.140.000
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla	259.140.000
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla	259.140.000
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 17)	26.905.000
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla	286.045.000
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla	286.045.000
İlaveler	1.019.437
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 17)	51.925.393
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla	338.989.830

(\*) 31 Aralık 2017 tarihinde aynı sermaye olarak konulan yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2017 tarihli gerçeğe uygun değerleridir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için 674.593 TL güvenlik gideri, 328.754 TL bakım onarım, 105.743 TL sigorta gideri gerçekleşmiştir (31 Aralık 2018: Sigorta gideri 123.118 TL, 31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

**7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
<b>Şube ve Şube Binaları</b>						
Adana Şubesi	31 Aralık 2019	2.978.000	20 Mayıs 2019	3.150.000	20 Mayıs 2019	2.815.000
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	31 Aralık 2019	3.329.000	2 Ağustos 2019	2.890.000	6 Aralık 2016	2.675.000
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	31 Aralık 2019	2.152.000	2 Ağustos 2019	2.270.000	1 Aralık 2016	1.400.000
Amasya Şubesi	31 Aralık 2019	4.755.000	20 Mayıs 2019	2.965.000	20 Mayıs 2019	2.400.000
Beşiktaş Şubesi	31 Aralık 2019	5.512.000	20 Mayıs 2019	4.900.000	20 Mayıs 2019	4.045.000
Boğazlıyan Şube Binası	31 Aralık 2019	2.710.000	2 Ağustos 2019	1.975.000	6 Aralık 2016	1.590.000
Çemberlitaş Şube Binası	31 Aralık 2019	16.560.000	2 Ağustos 2019	15.905.000	2 Ağustos 2019	14.460.000
Elbistan Şubesi	31 Aralık 2019	2.991.000	20 Mayıs 2019	2.820.000	20 Mayıs 2019	2.320.000
Gazipaşa Şubesi	31 Aralık 2019	5.922.000	20 Mayıs 2019	4.855.000	20 Mayıs 2019	4.105.000
Göztepe Şubesi	31 Aralık 2019	11.700.000	20 Mayıs 2019	8.585.000	20 Mayıs 2019	9.540.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	31 Aralık 2019	33.510.000	20 Mayıs 2019	31.550.000	20 Ekim 2017	34.160.000
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	31 Aralık 2019	24.957.000	20 Mayıs 2019	21.870.000	20 Mayıs 2019	20.335.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	31 Aralık 2019	32.000.000	2 Ağustos 2019	21.520.000	2 Ağustos 2019	16.675.000
Kadıköy Şubesi	31 Aralık 2019	9.870.000	20 Mayıs 2019	8.055.000	20 Mayıs 2019	7.255.000
Karacabey Şubesi	31 Aralık 2019	888.000	20 Mayıs 2019	895.000	20 Mayıs 2019	745.000
Kastamonu Şubesi	31 Aralık 2019	4.936.000	20 Mayıs 2019	3.470.000	8 Aralık 2016	2.235.000
Kayseri Şubesi	31 Aralık 2019	2.298.000	20 Mayıs 2019	1.420.000	8 Aralık 2016	2.600.000
Mecidiyeköy Şubesi	31 Aralık 2019	19.616.000	20 Mayıs 2019	15.635.000	20 Mayıs 2019	16.375.000
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	31 Aralık 2019	4.449.000	2 Ağustos 2019	4.530.000	5 Aralık 2016	5.000.000
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	31 Aralık 2019	2.663.000	2 Ağustos 2019	1.920.000	5 Aralık 2016	1.800.000
Ordu Şubesi	31 Aralık 2019	4.480.000	2 Ağustos 2019	3.975.000	8 Aralık 2016	4.350.000
Ostim Şubesi	31 Aralık 2019	3.063.830	2 Ağustos 2019	2.865.000	2 Ağustos 2019	2.250.000
Şanlıurfa Şubesi	31 Aralık 2019	3.698.000	20 Mayıs 2019	3.215.000	5 Aralık 2016	3.665.000
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	31 Aralık 2019	5.739.000	2 Ağustos 2019	5.275.000	2 Ağustos 2019	4.395.000
Söke Şubesi	31 Aralık 2019	2.320.000	20 Mayıs 2019	2.220.000	20 Aralık 2016	2.000.000
Tarsus Şubesi	31 Aralık 2019	1.386.000	20 Mayıs 2019	2.240.000	1 Aralık 2016	1.605.000
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	31 Aralık 2019	3.323.000	2 Ağustos 2019	2.340.000	6 Aralık 2016	1.760.000
Uzunköprü Şube Binası	31 Aralık 2019	1.939.000	2 Ağustos 2019	1.195.000	8 Aralık 2016	1.400.000
<b>Dükkan</b>						
Çekmeköy Dükkan	31 Aralık 2019	720.000	20 Mayıs 2019	670.000	20 Mayıs 2019	595.000
Muğla Bodrum Dükkan	31 Aralık 2019	804.000	20 Mayıs 2019	560.000	20 Mayıs 2019	400.000
Büyükçekmece Dükkan	31 Aralık 2019	1.085.000	20 Mayıs 2019	755.000	20 Mayıs 2019	945.000
<b>Bina</b>						
Ankara Kalecik	31 Aralık 2019	1.441.000	2 Ağustos 2019	575.000	6 Aralık 2016	850.000
Adana İmamoğlu	31 Aralık 2019	4.365.000	2 Ağustos 2019	3.515.000	8 Aralık 2016	1.700.000
Mersin OSB	31 Aralık 2019	15.150.000	2 Ağustos 2019	15.020.000	2 Ağustos 2019	9.995.000
Karaman	31 Aralık 2019	2.665.000	2 Ağustos 2019	1.730.000	2 Ağustos 2019	1.485.000
<b>Genel müdürlük binası</b>						
Ankara Bölge Müdürlük Binası	31 Aralık 2019	3.588.000	18 Haziran 2019	2.375.000	18 Haziran 2019	2.235.000
<b>Mesken</b>						
Ankara Dupleks Mesken	31 Aralık 2019	1.607.000	20 Mayıs 2019	1.020.000	20 Mayıs 2019	965.000
<b>Ofis</b>						
Metrocity Binası	31 Aralık 2019	59.680.000	20 Mayıs 2019	54.785.000	20 Mayıs 2019	50.165.000
<b>Arsa</b>						
Kazakistan Almatı	31 Aralık 2019	28.140.000	5 Nisan 2019	20.535.000	24 Haziran 2019	15.850.000
<b>Toplam</b>		<b>338.989.830</b>		<b>286.045.000</b>		<b>259.140.000</b>

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

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
<b>Şube ve Şube Binaları</b>						
Adana Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	maliyet yaklaşımı
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Amasya Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Beyliktaş Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Boğaziçi Şube Binası	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Çemberlitaş Şube Binası	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Elbistan Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Gazipaşa Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Göztepe Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	gelir yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	gelir yaklaşımı, piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	maliyet yaklaşımı	gelir yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	maliyet yaklaşımı
Kadıköy Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Karacabey Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Kastamonu Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Kayseri Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Mecidiyeköy Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Merkez Şubesi ve Lojmanlar	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Ordu Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Osman Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Sarıyer Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Sivaz Şubesi ve Lojmanlar	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Söke Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Tarım Şubesi	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Tarhal Şubesi ve Lojmanlar	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, maliyet yöntemi	maliyet yaklaşımı
Uzunkapı Şube Binası	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
<b>Dükkan</b>						
Çekmeköy Dükkan	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Muğla Dodman Dükkan	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
Büyükdöğmece Dükkan	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
<b>Bina</b>						
Ankara Kalfecik	piyasa yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	maliyet yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	maliyet yaklaşımı
Adana İnançoglu	piyasa yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	maliyet yaklaşımı	gelir yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	maliyet yaklaşımı	gelir yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	maliyet yaklaşımı
Mersin OSB	piyasa yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	maliyet yaklaşımı	gelir yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	maliyet yaklaşımı	gelir yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	maliyet yaklaşımı
Kararım	gelir yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	maliyet yaklaşımı	gelir yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	maliyet yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	maliyet yaklaşımı
<b>Genel müdürlük binası</b>						
Ankara Bölge Müdürlük Binası	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
<b>Merkezi</b>						
Ankara Döblük Merkezi	Piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı
<b>Ofis</b>						
Mutlucuyi Binası	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	piyasa yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı
<b>Arazi</b>						
Kazakistan Alması	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı	piyasa yaklaşımı



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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

## 7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un 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>				
Adana Şubesi	2.978.000	-	2.978.000	-
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	3.329.000	-	3.329.000	-
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.152.000	-	2.152.000	-
Amasya Şubesi	4.755.000	-	4.755.000	-
Beşiktaş Şubesi	5.512.000	-	5.512.000	-
Boğazlıyan Şube Binası	2.710.000	-	2.710.000	-
Çemberlitaş Şube Binası	16.560.000	-	-	16.560.000
Elbistan Şubesi	2.991.000	-	-	2.991.000
Gazipaşa Şubesi	5.922.000	-	5.922.000	-
Göztepe Şubesi	11.700.000	-	-	11.700.000
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	33.510.000	-	33.510.000	-
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	24.957.000	-	24.957.000	-
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	32.000.000	-	-	32.000.000
Kadıköy Şubesi	9.870.000	-	9.870.000	-
Karacabey Şubesi	888.000	-	888.000	-
Kastamonu Şubesi	4.936.000	-	-	4.936.000
Kayseri Şubesi	2.298.000	-	2.298.000	-
Mecidiyeköy Şubesi	19.616.000	-	19.616.000	-
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	4.449.000	-	4.449.000	-
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	2.663.000	-	2.663.000	-
Ordu Şubesi	4.480.000	-	4.480.000	-
Ostim Şubesi	3.063.830	-	-	3.063.830
Şanlıurfa Şubesi	3.698.000	-	3.698.000	-
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	5.739.000	-	5.739.000	-
Söke Şubesi	2.320.000	-	-	2.320.000
Tarsus Şubesi	1.386.000	-	1.386.000	-
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	3.323.000	-	-	3.323.000
Uzunköprü Şube Binası	1.939.000	-	1.939.000	-
<b>Dükkan</b>				
Çekmeköy Dükkan	720.000	-	720.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	804.000	-	804.000	-
Büyükçekmece Dükkan	1.085.000	-	1.085.000	-
<b>Bina</b>				
Ankara Kalecik	1.441.000	-	-	1.441.000
Adana İmamoğlu	4.365.000	-	-	4.365.000
Mersin OSB	15.150.000	-	-	15.150.000
Karaman	2.665.000	-	-	2.665.000
<b>Genel müdürlük binası</b>				
Ankara Bölge Müdürlük Binası	3.588.000	-	3.588.000	-
<b>Mesken</b>				
Ankara Dubleks Mesken	1.607.000	-	1.607.000	-
<b>Ofis</b>				
Metrocity Binası	59.680.000	-	-	59.680.000
<b>Arsa</b>				
Kazakistan Almatı	28.140.000	-	28.140.000	-
	<b>338.989.830</b>	-	<b>178.795.000</b>	<b>160.194.830</b>

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

**7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

<b>Gayrimenkul Adı</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>1.Seviye TL</b>	<b>2.Seviye TL</b>	<b>3.Seviye TL</b>
<b>Şube ve Şube Binaları</b>				
Adana Şubesi	3.150.000	-	3.150.000	-
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	2.890.000	-	2.890.000	-
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.270.000	-	2.270.000	-
Amasya Şubesi	2.965.000	-	-	2.965.000
Beşiktaş Şubesi	4.900.000	-	-	4.900.000
Boğazlıyan Şube Binası	1.975.000	-	1.975.000	-
Çemberlitaş Şube Binası	15.905.000	-	15.905.000	-
Elbistan Şubesi	2.820.000	-	2.820.000	-
Gazipaşa Şubesi	4.855.000	-	4.855.000	-
Göztepe Şubesi	8.585.000	-	8.585.000	-
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	31.550.000	-	-	31.550.000
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	21.870.000	-	21.870.000	-
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	21.520.000	-	-	21.520.000
Kadıköy Şubesi	8.055.000	-	8.055.000	-
Karacabey Şubesi	895.000	-	-	895.000
Kastamonu Şubesi	3.470.000	-	-	3.470.000
Kayseri Şubesi	1.420.000	-	1.420.000	-
Mecidiyeköy Şubesi	15.635.000	-	15.635.000	-
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	4.530.000	-	4.530.000	-
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	1.920.000	-	-	1.920.000
Ordu Şubesi	3.975.000	-	3.975.000	-
Ostim Şubesi	2.865.000	-	2.865.000	-
Şanlıurfa Şubesi	3.215.000	-	3.215.000	-
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	5.275.000	-	5.275.000	-
Söke Şubesi	2.220.000	-	2.220.000	-
Tarsus Şubesi	2.240.000	-	2.240.000	-
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	2.340.000	-	2.340.000	-
Uzunköprü Şube Binası	1.195.000	-	1.195.000	-
<b>Dükkan</b>				
Çekmeköy Dükkan	670.000	-	670.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	560.000	-	560.000	-
Büyükçekmece Dükkan	755.000	-	755.000	-
<b>Bina</b>				
Ankara Kalecik	575.000	-	-	575.000
Adana İmamoğlu	3.515.000	-	-	3.515.000
Mersin OSB	15.020.000	-	-	15.020.000
Karaman	1.730.000	-	-	1.730.000
<b>Genel müdürlük binası</b>				
Ankara Bölge Müdürlük Binası	2.375.000	-	2.375.000	-
<b>Mesken</b>				
Ankara Dupleks Mesken	1.020.000	-	1.020.000	-
<b>Ofis</b>				
Metrocity Binası	54.785.000	-	-	54.785.000
<b>Arsa</b>				
Kazakistan Almatı	20.535.000	-	20.535.000	-
	<b>286.045.000</b>	<b>-</b>	<b>143.200.000</b>	<b>142.845.000</b>

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

## 7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2017	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
<b>Şube ve Şube Binaları</b>				
Adana Şubesi	2.815.000	-	2.815.000	-
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	2.675.000	-	-	2.675.000
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	1.400.000	-	1.400.000	-
Amasya Şubesi	2.400.000	-	2.400.000	-
Beşiktaş Şubesi	4.045.000	-	4.045.000	-
Boğazlıyan Şube Binası	1.590.000	-	1.590.000	-
Çemberlitaş Şube Binası	14.460.000	-	14.460.000	-
Elbistan Şubesi	2.320.000	-	2.320.000	-
Gazipaşa Şubesi	4.105.000	-	4.105.000	-
Göztepe Şubesi	9.540.000	-	9.540.000	-
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar	34.160.000	-	34.160.000	-
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar	20.335.000	-	20.335.000	-
İzmir Şubesi ve Üst Katlar	16.675.000	-	-	16.675.000
Kadıköy Şubesi	7.255.000	-	7.255.000	-
Karacabey Şubesi	745.000	-	745.000	-
Kastamonu Şubesi	2.235.000	-	2.235.000	-
Kayseri Şubesi	2.600.000	-	2.600.000	-
Mecidiyeköy Şubesi	16.375.000	-	16.375.000	-
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	5.000.000	-	5.000.000	-
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar	1.800.000	-	1.800.000	-
Ordu Şubesi	4.350.000	-	4.350.000	-
Ostim Şubesi	2.250.000	-	2.250.000	-
Şanlıurfa Şubesi	3.665.000	-	3.665.000	-
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	4.395.000	-	4.395.000	-
Söke Şubesi	2.000.000	-	2.000.000	-
Tarsus Şubesi	1.605.000	-	1.605.000	-
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	1.760.000	-	-	1.760.000
Uzunköprü Şube Binası	1.400.000	-	1.400.000	-
<b>Dükkan</b>				
Çekmeköy Dükkan	595.000	-	595.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	400.000	-	400.000	-
Büyükçekmece Dükkan	945.000	-	945.000	-
<b>Bina</b>				
Ankara Kalecik	850.000	-	-	850.000
Adana İmamoğlu	1.700.000	-	-	1.700.000
Mersin OSB	9.995.000	-	-	9.995.000
Karaman	1.485.000	-	-	1.485.000
<b>Genel müdürlük binası</b>				
Ankara Bölge Müdürlük Binası	2.235.000	-	2.235.000	-
<b>Mesken</b>				
Ankara Dupleks Mesken	965.000	-	965.000	-
<b>Ofis</b>				
Metrocity Binası	50.165.000	-	-	50.165.000
<b>Arsa</b>				
Kazakistan Almatı	15.850.000	-	15.850.000	-
	<b>259.140.000</b>	-	<b>173.835.000</b>	<b>85.305.000</b>

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

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

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

31 Aralık 2019				
Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler				
Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı %	Duyarlılık
Çemberlitaş Şube Binası	gelir yaklaşımı	69.000	5	
Elbistan Şubesi	gelir yaklaşımı	16.200	6,5	
Göztepe Şubesi	gelir yaklaşımı	39.000	4	Aktifleştirme oranındaki ufak bir artış (azalış),
İzmir Şubesi ve Katlar	gelir yaklaşımı	133.200	5	gerçeğe uygun değerinde önemli bir azalışa (artışa) neden olacaktır.
Kastamonu Şubesi	gelir yaklaşımı	24.680	6	
Ostim Şubesi	gelir yaklaşımı	12.000	4,7	
Söke Şubesi	gelir yaklaşımı	11.600	6	
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	gelir yaklaşımı	18.000	6,5	
Metrocity Binası	gelir yaklaşımı	298.000	6	

31 Aralık 2019				
Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler				
Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı	Duyarlılık
Ankara Kulecik	maliyet yaklaşımı	590	%25	Aktifleştirme oranındaki ufak bir artış (azalış),
Adana İmamoğlu	maliyet yaklaşımı	980	%20	gerçeğe uygun değerinde önemli bir azalışa (artışa) neden olacaktır.
Karaman Bina	maliyet yaklaşımı	710	%25	
Mersin OSB	maliyet yaklaşımı	1.000	%25	

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

**7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

31 Aralık 2018				
Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler				
Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı %	Duyarlılık
Amasya Şubesi	gelir yaklaşımı	11.119	4,5	
Beşiktaş Şubesi	gelir yaklaşımı	24.500	6	
Gümüşsuyu Şubesi ve üst katlar	gelir yaklaşımı	137.105	4,5-6	Aktifleştirme oranındaki ufak bir artış (azalış),
Karacabey Şubesi	gelir yaklaşımı	4.478	6	gerçeğe uygun değerde
Kastamonu Şubesi	gelir yaklaşımı	17.350	6	önemli bir azalışa (artışa)
Merzifon Şubesi ve lojmanlar	gelir yaklaşımı	9.594	6	neden olacaktır.
Ankara Kalecik	gelir yaklaşımı	2.875	6	
Metrocity Binası	gelir yaklaşımı	273.920	6	

31 Aralık 2018				
Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler				
Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı	Duyarlılık
				Aktifleştirme oranındaki ufak bir artış (azalış),
İzmir Şubesi ve Üst katlar	maliyet yaklaşımı	2.200	%20	gerçeğe uygun değerde
Adana İmamoğlu	maliyet yaklaşımı	800	%20	önemli bir azalışa (artışa)
Mersin OSB	maliyet yaklaşımı	900	%15	neden olacaktır.
Karaman Bina	maliyet yaklaşımı	800	%40	

31 Aralık 2017				
Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler				
Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı %	Duyarlılık
Metrocity Binası	gelir yaklaşımı	250.826	6	Aktifleştirme oranındaki ufak bir artış (azalış),
				gerçeğe uygun değerde
				önemli bir azalışa (artışa)
				neden olacaktır.

31 Aralık 2017				
Önemli gözlenebilir veriye				
Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Birim Maliyet	Yıpranma Payı	Duyarlılık
Afyon Şubesi	maliyet yaklaşımı	638	-	
İzmir Şubesi ve Üst katlar	maliyet yaklaşımı	1.500	%18	Aktifleştirme oranındaki ufak bir artış (azalış),
Turhal Şubesi	maliyet yaklaşımı	638	-	gerçeğe uygun değerde
Ankara Kalecik	maliyet yaklaşımı	300	%20	önemli bir azalışa (artışa)
Adana İmamoğlu	maliyet yaklaşımı	333	-	neden olacaktır.
Mersin OSB	maliyet yaklaşımı	700	%13	
Karaman Bina	maliyet yaklaşımı	650	%38	

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

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Açılış bakiyesi	142.845.000	85.305.000	-
Toplam kayıp/kazanç			
- kar/zarara yansıtılan	19.622.000	16.275.000	-
Aynı sermaye olarak konulan	-	-	85.305.000
3. seviyeye transferler (*)	(2.272.170)	41.265.000	-
Kapanış bakiyesi	160.194.830	142.845.000	85.305.000

(\*) 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 3. Seviye transferleri, gayrimenkul değerlendirme firmasının değer takdirinde bulunurken seçmiş olduğu değerlendirme yöntemine göre gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. (2018: TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 2017: TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş., İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Hedef Taşınmaz Değerleme A.Ş.) tarafından belirlenmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş., İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Hedef Taşınmaz Değerleme A.Ş.'nin hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

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

<u>Emsal metrekare değeri</u>	<u>31 Aralık 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Şube	1.217-57.695	950-54.000	900-68.000
Genel müdürlük binası	2.532-3.831	3.000	1.700-2.500
Dükkan	3.660-11.486	2.250-4.000	2.000-5.333
Mesken	2.838	1.800	1.700
Bina (*)	59-349	20-380	25-225
Arsa	468	342	264

(\*) Bina değerlemelerinde kullanılan arsa emsal değerleridir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde herhangi bir teminat, rehin ve ipotek yoktur.

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	<u>Taahhütler</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel Maliyetler</u>	<u>Toplam</u>
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>				
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	388.391	4.873	2.500.000	2.893.264
Alımlar	-	113.250	-	113.250
Kapanış Bakiyesi	<u>388.391</u>	<u>118.123</u>	<u>2.500.000</u>	<u>3.006.514</u>
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>				
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	10.530	135	41.667	52.332
Dönem gideri	77.678	22.908	500.000	600.586
Kapanış bakiyesi	<u>88.208</u>	<u>23.043</u>	<u>541.667</u>	<u>652.918</u>
<b>31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri</b>	<b><u>300.183</u></b>	<b><u>95.080</u></b>	<b><u>1.958.333</u></b>	<b><u>2.353.596</u></b>

1 Ocak - 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>Taahhütler</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel Maliyetler</u>	<u>Toplam</u>
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>				
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-	-	-
Alımlar	388.391	4.873	2.500.000	2.893.264
Kapanış Bakiyesi	<u>388.391</u>	<u>4.873</u>	<u>2.500.000</u>	<u>2.893.264</u>
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>				
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-	-	-
Dönem gideri	10.530	135	41.667	52.332
Kapanış bakiyesi	<u>10.530</u>	<u>135</u>	<u>41.667</u>	<u>52.332</u>
<b>31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri</b>	<b><u>377.861</u></b>	<b><u>4.738</u></b>	<b><u>2.458.333</u></b>	<b><u>2.840.932</u></b>

Grup'un 31 Aralık 2017 sonu itibarıyla maddi duran varlıkları bulunmamaktadır.

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Haklar</u>
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	24.300
Alımlar	46.415
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	70.715
<b><u>Birikmiş İtfa Payları</u></b>	
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	2.025
Dönem gideri	24.099
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	26.124
<b>31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>44.591</b>

1 Ocak - 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Haklar</u>
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	-
Alımlar	24.300
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	24.300
<b><u>Birikmiş İtfa Payları</u></b>	
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	-
Dönem gideri	2.025
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.025
<b>31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>22.275</b>

Grup'un 31 Aralık 2017 sonu itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

### 10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kullanım hakları varlıkları aşağıdaki gibidir:

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Ofis Kullanım Hakkı</u>	<u>Araç Kiralama</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-	-
Muhasebe politikasının değişikliğinin etkisi	2.527.300	231.678	2.758.978
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.527.300	231.678	2.758.978
<b><u>Birikmiş İtfa Payları</u></b>			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-	-
Dönem gideri	842.434	95.866	938.300
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	842.434	95.866	938.300
<b>31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>1.684.866</b>	<b>135.812</b>	<b>1.820.678</b>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.



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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (devamı)

Kullanım hakkı varlıklarının kar veya zararda muhasebeleştirilen kalemleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019
Faaliyet kiralamasına konu varlıkların itfası (Not 16)	938.300
Kiralama işlemlerinden faiz giderleri (Not 19)	474.892
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan kur farkı gideri (Not 17)	18.734

Kiralama yoi ile elde edilen kullanım hakkı varlıklarının net defter değeri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	1 Ocak 2019
Ofis Kullanım Hakkı	1.684.866	2.527.300
Araç Kullanım Hakkı	135.812	897.006
	<u>1.820.678</u>	<u>3.424.306</u>

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Borçlanmalar	858.591	-
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.152.879	-
	<u>2.011.470</u>	<u>-</u>

### 11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kıdem Tazminatı Karşılığı	30.000	4.752	-
İzin Karşılığı	40.000	-	-
	<u>70.000</u>	<u>4.752</u>	<u>-</u>

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 çalışana kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 6.379,86 TL (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL, 31 Aralık 2017: 4.732,48 TL) tavanına tabidir.

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

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, şirketin 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 2019 tarihi itibarıyla, ekli bireysel finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %10,00 enflasyon ve %16,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,81 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: %5,45, 31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır). İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %100, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730,30 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2019: 6.017,60 TL, 1 Ocak 2018: 5.001,76 TL).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	25 Nisan- 31 Aralık 2017
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	4.752	-	-
Hizmet gideri	24.908	4.752	-
Faiz gideri	340	-	-
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	30.000	4.752	-

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

- İskonto oranının %1 yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 92,5 TL daha az olacaktır.
- Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 854 TL daha az olacaktır.

### 12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

#### Dava Karşılıkları:

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış olan 10.000 TL bedelli bir adet dava bulunmaktadır (31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır). Grup yönetimi bu davaya ilişkin herhangi bir nakit çıkışı öngörmemektedir. Bu nedenle ilişikteki konsolide finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

#### Alınan ve verilen teminatlar:

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un alınan ve verilen teminatı bulunmamaktadır.

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 13. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>			
İş Avansları	43.663	14.386	-
Devreden KDV	26.408	-	900
Personel Avansları	1.500	-	-
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	87.448	-
	<u>71.571</u>	<u>101.834</u>	<u>900</u>

### 14. ÖZKAYNAKLAR

#### a) Ödenmiş Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Pay Oranı (%)	Pay Oranı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Oranı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Oranı (TL)
<u>Ortaklar</u>						
Şekerbank T.A.Ş. (*)	100	7.200.000	100	500.000	100	500.000
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>7.200.000</b>	<b>100</b>	<b>500.000</b>	<b>100</b>	<b>500.000</b>
Aynı sermaye		<u>602.966.462</u>		<u>602.966.462</u>		<u>602.966.462</u>
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>		<b><u>610.166.462</u></b>		<b><u>603.466.462</u></b>		<b><u>603.466.462</u></b>

(\*) Şirket, 5 Kasım 2019 tarihinde 6.700.000 TL nakdi sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

#### b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal ve statü yedeklerden oluşmakta olup 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 18.610 TL'dir (31 Aralık 2018: 18.610 TL, 31 Aralık 2017: bulunmamaktadır).

#### c) Geçmiş Yıllar Zararları

25 Nisan 2017 tarihinde Ticaret Sicil Gazete'sinde tescil edilen Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş., 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 inci 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.

Kısmi bölünmeye konu gayrimenkullerin devri 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla tamamlanmış ve söz konusu gayrimenkuller Şekerbank T.A.Ş.'nin 30 Haziran 2017 tarihli finansal tablolarında yer alan net defter değeri (maliyet değeri) olan 602.966.462 TL üzerinden aynı sermaye olarak konulmuştur. Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin 31 Aralık 2017 tarihli TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul ve gayrimenkul stoklarının ekspertizler tarafından belirlenen gerçeğe uygun değerleri ile aynı sermaye olarak konulan net defter değerleri arasındaki farklar öz kaynaklar altında "geçmiş yıllar kar zararları" altında muhasebeleştirilmiştir.

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 31 Aralık 2019 itibarıyla satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	25 Nisan- 31 Aralık 2017
Gayrimenkul satış gelirleri	178.601.900	-	-
Kira gelirleri	9.359.961	5.670.911	-
<b>Toplam</b>	<b>187.961.861</b>	<b>5.670.911</b>	<b>-</b>

Grup'un 31 Aralık 2019 itibarıyla satışlarının maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	25 Nisan- 31 Aralık 2017
Satılan gayrimenkul maliyeti	152.494.000	-	-
<b>Toplam</b>	<b>152.494.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	25 Nisan- 31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri	10.329.293	1.392.129	10.769
	<u>10.329.293</u>	<u>1.392.129</u>	<u>10.769</u>

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	25 Nisan- 31 Aralık 2017
Personel giderleri	3.388.834	879.043	-
Danışmanlık giderleri	1.479.654	221.856	10.000
Güvenlik giderleri	863.930	-	-
Harç ve vergi giderleri	782.481	21.947	769
Amortisman giderleri (Not 8-9-10)	1.562.985	54.357	-
Aidat giderleri (*)	504.104	-	-
Bakım ve onarım giderleri	348.970	-	-
Seyahat giderleri	254.465	-	-
Sigorta giderleri	230.401	140.145	-
Temsil ağırlama giderleri	154.841	247	-
Ofis giderleri	128.163	-	-
Diğer giderler	630.465	74.534	-
	<u>10.329.293</u>	<u>1.392.129</u>	<u>10.769</u>

(\*) Aidat giderlerinin 310.183 TL'lik kısmı Metrocity ofislerinin, 139.020 TL'lik kısmı Genel Müdürlük Ofisinin, 37.598 TL'lik kısmı Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar'ın ve 17.303 TL'lik kısmı diğer gayrimenkullere ait aidat giderlerinden oluşmaktadır.

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

**17. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)**

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	25 Nisan- 31 Aralık 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Dipnot 7)	51.925.393	26.905.000	-
Esas faaliyetlerden kur farkı gelirleri	2.575.050	-	-
Diğer	85.276	5.218	-
	<u>54.585.719</u>	<u>26.910.218</u>	<u>-</u>

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	25 Nisan- 31 Aralık 2017
Vergi gecikme cezası giderleri	27.760	40.096	-
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	18.734	-	-
Bağış ve yardımlar	7.600	-	-
Trafik cezaları	244	-	-
Diğer	29.073	26.959	2.105
	<u>83.411</u>	<u>67.055</u>	<u>2.105</u>

**18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

Yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	25 Nisan- 31 Aralık 2017
Faiz gelirleri	701.368	191.233	36.702
	<u>701.368</u>	<u>191.233</u>	<u>36.702</u>

**19. FİNANSMAN GİDERLERİ**

Finansman faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	25 Nisan- 31 Aralık 2017
Banka komisyon giderleri	1.520	166	-
Kullanım hakkı faiz gideri	474.892	-	-
	<u>476.412</u>	<u>166</u>	<u>-</u>

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>			
Cari kurumlar vergisi karşılığı	66.641	-	5.218
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(93.784)	(20.460)	(7.840)
	<u>(27.143)</u>	<u>(20.460)</u>	<u>(2.622)</u>

#### Kurumlar vergisi:

Grup, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup 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.

2019 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22'dir (2018: %22, 2017: %20).

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.

Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 6 Ocak 2019 tarihi itibarıyla SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak onaylanması sebebiyle tüm kazançları kurumlar vergisi'nden istisna olacaktır.

#### 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:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak 2018, 2019 ve 2020 yıllarında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %22, 2021 ve sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır (2018: %22 - %20, 2017: %20).

Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") dönüşüm başvurusu 12 Aralık 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmış olup 6 Ocak 2020 tarihinde tescil edilmiştir. Bu sebeple, bu tarihten itibaren tüm kazançları kurumlar vergisinden istisna olacaktır. GYO dönüşüm sonucu 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla mali tablolarda ertelenmiş vergiye ilişkin herhangi bir tahakkuk kaydedilmemiştir.

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

**20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)***Ertelenmiş Vergi (devamı):*

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>			
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(419.720)	5.105.713	11.360.878
Kıdem tazminatı karşılıkları	-	950	-
Aynı sermayeye konu yatırım amaçlı stokların gerçeğe uygun değer düzeltmesi	-	25.030.076	25.030.076
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişim etkisi	-	(3.144.645)	-
Ertelenmiş vergi varlığı yaratılan geçmiş yıl zararı	-	637.882	-
Diğer	-	21.670	-
	<u>(419.720)</u>	<u>27.651.646</u>	<u>36.390.954</u>

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	25 Nisan- 31 Aralık 2017
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>			
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	27.651.646	36.390.954	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(28.071.366)	(8.739.308)	-
Birikmiş kar veya zararda muhasebeleştirilen	-	-	36.390.954
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(419.720)</u>	<u>27.651.646</u>	<u>36.390.954</u>

*Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:*

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>			
Vergi öncesi (zarar) / kar	79.865.832	31.313.012	23.828
Gelir vergisi oranı %22 (2017: %20)	(17.570.483)	(6.888.863)	(4.766)
Vergi etkisi:			
- kanunen kabul edilmeyen giderler	(34.028)	(2.474.939)	(452)
- diğer istisna ve indirimler	49.504	125	-
muhasebeleştirilmeyen			
vergi zararları	1.057.394	-	-
- vergi muafiyetinin etkisi	(11.640.394)	-	-
- vergi oranının %20'den %22'ye değişim etkisi	-	624.369	-
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>(28.138.007)</u>	<u>(8.739.308)</u>	<u>(5.218)</u>



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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 21. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflar ile ilgili bakiyeler aşağıda sunulmuştur :

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Şekerbank T.A.Ş mevduat</u>			
Vadesiz mevduat	143.644	100	9.791
Vadeli mevduat	189.142.694	2.515.007	511.197
<b>Toplam</b>	<b>189.286.338</b>	<b>2.515.107</b>	<b>520.988</b>

b) İlişkili taraflar ile yapılan işlemler aşağıda sunulmuştur :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak -31 Aralık 2019				Diğer	1 Ocak- 31 Aralık 2018		25 Nisan - 31 Aralık 2017
	Faiz gelirleri	Amortisman gideri	Fviz giderleri	Kira gideri		Faiz gelirleri	Kira geliri	Faiz gelirleri
Şekerbank T.A.Ş	698.754	-	-	7.401.343	-	191.233	5.670.911	36.702
Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.	-	842.434	473.267	-	-	-	-	-
Denner Güvenlik Hizmetleri Tic. A.Ş.	-	-	-	60.390	863.930	-	-	-
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	-	-	368.588	-	-	-	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	133.267	-	-	-	-
Şeker Filo Kiralama	-	95.866	1.625	137.125	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>698.754</b>	<b>938.300</b>	<b>474.892</b>	<b>8.100.713</b>	<b>863.930</b>	<b>191.233</b>	<b>5.670.911</b>	<b>36.702</b>

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar :

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:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	25 Nisan- 31 Aralık 2017
Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler	1.614.242	726.228	-
	<b>1.614.242</b>	<b>726.228</b>	<b>-</b>

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 22. 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.

#### b.1) Kredi riski yönetimi

Grup'un kredi riskinin detayı aşağıdadır:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2019					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	-	-	20.545	189.332.027
- Azami riskin teminat, v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	20.545	189.332.027
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### *b) Finansal risk faktörler(devamı)*

#### *b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)*

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
<b>31 Aralık 2018</b>					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	-	-	-	2.515.107
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmişmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	2.515.107
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmişmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
<b>31 Aralık 2017</b>					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	-	-	-	520.988
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmişmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	520.988
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmişmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

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. Grup'un bankalardaki mevduatı ağırlıklı olarak Şekerbank T.A.Ş.'de tutulan mevduatlardan oluşmaktadır.

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### *b) Finansal risk faktörler(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.

#### 31 Aralık 2019

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)</u>	<u>6 aydan kısa (I)</u>	<u>6-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Finansal kiralama yükümlülükleri	2.011.470	2.179.278	471.248	471.248	1.236.783
Ticari borçlar	224.275	224.275	224.275	-	-
Diğer borçlar	389.423	389.423	389.423	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>2.625.168</b>	<b>2.792.976</b>	<b>1.084.946</b>	<b>471.248</b>	<b>1.236.783</b>

#### 31 Aralık 2018

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)</u>	<u>6 aydan kısa (I)</u>	<u>6-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Ticari borçlar	324.941	324.941	324.941	-	-
Diğer borçlar	244.293	244.293	244.293	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>569.234</b>	<b>569.234</b>	<b>569.234</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 31 Aralık 2017

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)</u>	<u>6 aydan kısa (I)</u>	<u>6-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Ticari borçlar	5.090	5.090	5.090	-	-
Diğer borçlar	810	810	810	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>5.900</b>	<b>5.900</b>	<b>5.900</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 22. 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 2019	
	ABD Doları	Toplam TL Karşılığı
Nakit ve Nakit Benzerleri	30.504.473	181.202.668
Net Yabancı Para Pozisyonu	30.504.473	181.202.669

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden parasal veya parasal olmayan varlıkları ve parasal ve parasal olmayan yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup 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 artış ifade eder.

	ABD Doları Etkisi		
	2019	2018	2017
Kar veya Zarar	18.120.267	-	-

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

Grup'un finansal araçlarının getirdiği ana riskler faiz riski, likidite riski, kredi riskidir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla şirketin kira sözleşmelerinden kaynaklanan finansal kiralama borçları bulunmaktadır. Kira sözleşmelerinde faiz oranları tüfe-üfe oranlarına göre değişmekte olup değişken faizlidir (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır, 31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

### 23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

#### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan	Defter değeri	Not
31 Aralık 2019					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	189.332.027	-	-	189.332.027	3
Diğer alacaklar (ilişkili tarafardan alacaklar dahil)	20.545	-	-	20.545	5
		-	-	20.545	
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	2.011.470	-	2.011.470	10
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	-	224.275	-	224.275	4
Diğer borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	389.423	-	389.423	5
31 Aralık 2018					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	2.515.107	-	-	2.515.107	3
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Ticari borçlar	-	324.941	-	324.941	4
Diğer borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	244.293	-	244.293	5
31 Aralık 2017					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	520.988	-	-	520.988	3
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Ticari borçlar	-	5.090	-	5.090	4
Diğer borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	810	-	810	5

(\*) Grup Yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

### 24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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.

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

**25. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	<b>Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2019</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2018</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2017</b>	
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	189.232.117	2.515.107	520.988	
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	328.216.830	459.294.000	432.389.000	
C	İştirakler	Md. 24/(b)	50.000	-	-	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-	-	
	<b>Diğer Varlıklar</b>		33.556.634	30.637.147	36.394.476	
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>551.055.581</b>	<b>492.446.254</b>	<b>469.304.464</b>	
E	Finansal Borçlar	Md. 31	2.011.470	-	-	
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-	-	
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-	-	
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-	-	
I	Özkaynaklar	Md. 31	548.384.938	491.872.268	469.298.564	
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		659.173	573.986	5.900	
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md. 3/(k)	<b>551.055.581</b>	<b>492.446.254</b>	<b>469.304.464</b>	
	<b>Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2019</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2018</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2017</b>	
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)	189.232.117	2.515.107	520.988	
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-	-	
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	48.895.000	193.784.000	189.099.000	
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	-	-	-	
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-	-	
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28	-	-	-	
J	Gayrimenkul Krediler	Md. 31	-	-	-	
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)	189.186.428	2.515.107	520.988	
	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem 31 Aralık 2019</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2018</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2017</b>	<b>Asgari / Azami Oranı</b>
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri - (K/D)	Md. 22/(e)	%0,00	%0,00	%0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar - ((B+A1)/D)	Md. 24/(a),(b)	%59,56	%93,27	%92,13	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler - ((A+C-A1)/D)	Md. 24/(b)	%34,35	%0,51	%0,11	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları - ((A3+B1+C1)/D)	Md. 24/(d)	%8,87	%39,35	%40,29	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler - (B2/D)	Md. 24/(c)	%0,00	%0,00	%0,00	≤ % 20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak - (C2/D)	Md. 28	%0,00	%0,00	%0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı - ((E+F+G+H+J)/I)	Md. 31	%0,37	%0,00	%0,00	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz - ((A2-A1)/D) (*)	Md. 24/(b)	%34,34	%0,51	%0,11	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı - (L/D) (*)	Md.22/(l)	%34,33	%0,51	%0,11	≤ % 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.