

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

**31 ARALIK 2019, 31 ARALIK 2018 VE
31 ARALIK 2017 TARİHLERİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN BİREYSEL FİNANSAL
TABLOLAR VE ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

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

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve 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'na 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 sorumluluklarımıza, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettigimiz 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 bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel 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>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi</p> <p>Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık olarak, sırasıyla %56, %58 ve %55'ini oluşturmaktadır, yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri, sırasıyla 307.461.830 TL, 286.045.000 TL ve 259.140.000 TL'dir.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme firması tarafından belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmaktadır, değerlendirme metodları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bireysel finansal tablolara doğru tutarda alınması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikaları ve açıklamaları Dipnot 2 ve 8'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">• Şirket yönetimi tarafından atanın gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinlikleri ve tarafsızlıklarını değerlendirdilmiştir,• Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamalar makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmiştir,• Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanının kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir,• Şirket yönetiminin faydaladığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları varsayımların örnekleme yolu ile (reel iskonto oranları, piyasa kiralari, piyasa değerleri içeren) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmiştir,• Şirket yönetiminin faydaladığı değerlendirme uzmanları ile görüşüllererek, değerlendirme raporlarında kullanılan tahmin ve varsayımlar sorgulanmıştır, <p>İlgili TFRS'lere göre dipnotların yeterliliği değerlendirilmiştir.</p>

4) Diğer Hususlar

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, bireysel finansal tabloların muhasebe esasını açıklayan 2.1. no'lu dipnotuna dikkatinizi çekeriz. 27 numaralı TMS uyarınca, bağlı ortaklıklarla olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarnı hazırlamış olup sözkonusu finansal tablolar üzerinde 18 Mart 2020 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş'nin, gayrimenkul yatırım ortaklısına dönüşüm sürecinde, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımını başka amaçlar için uygun olmayabilir.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel 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.

Bireysel finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak bireysel 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'ncı 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 tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'ncı 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:

- Bireysel 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.)
- Şirket'in 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, Şirket'in 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, bireysel 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Bireysel finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Deloitte.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları (devamı)

Düzen 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 bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiştir bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsayılgılı önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasında, cari döneme ait bireysel finansal tablolardan bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yanı kilit denetim konularını belirlemektedir. Mevzuatın konunun kamuya açıklamasına izin vermediği durumlarda veya konuya kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının 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
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMIYLA GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	5-48
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	5-20
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	21
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	21-22
NOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	22
NOT 7 STOKLAR	23
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	23-31
NOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR	32
NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	33
NOT 11 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	33-34
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	34-35
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	35
NOT 14 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	36
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR	36
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	38
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	39
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	39
NOT 20 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	39
NOT 21 FİNANSMAN GİDERLERİ	39
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	40-41
NOT 23 İLİŞKİLLİ TARAF AÇIKLAMALARI	42-43
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	43-46
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)	47
NOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	47
NOT 27 EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	48

SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

	Dipnot Referanslar	Cari Dönem 31 Aralık 2019	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2018	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2017
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar		211.806.060	175.886.401	173.773.510
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	189.232.117	2.515.107	520.988
Ticari Alacaklar	5	1.680.000	-	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5-23	1.680.000	-	-
Stoklar	7	20.755.000	173.249.000	173.249.000
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	93.782	20.460	2.622
Diğer Dönen Varlıklar	14	45.161	101.834	900
Duran Varlıklar		339.249.521	316.559.853	295.530.954
Finansal Yatırımlar	4	50.000	-	-
Ticari Alacaklar	5	27.508.415	-	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5-23	27.508.415	-	-
Diğer Alacaklar	6	20.545	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		20.545	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	307.461.830	286.045.000	259.140.000
Maddi Duran Varlıklar	9	2.350.545	2.840.932	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	37.508	22.275	-
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		37.508	22.275	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	1.820.678	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	22	-	27.651.646	36.390.954
TOPLAM VARLIKLAR		551.055.581	492.446.254	469.304.464
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.487.764	569.234	5.900
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	858.591	-	-
Ticari Borçlar	5	224.275	324.941	5.090
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		224.275	324.941	5.090
Diğer Borçlar	6	364.898	244.293	810
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		364.898	244.293	810
Kısa Vadeli Karşılıklar		40.000	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin				
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	40.000	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.182.879	4.752	-
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	1.152.879	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		30.000	4.752	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin				
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	30.000	4.752	-
ÖZKAYNAKLAR		548.384.938	491.872.268	469.298.564
Ödenmiş Sermaye	15	7.200.000	500.000	500.000
Aynı Sermaye	15	602.966.462	602.966.462	602.966.462
Kardan Ayırlan Kısıtlanmış Yedekler	15	18.610	18.610	-
Geçmiş Yıllar Zararları		(111.612.804)	(134.186.508)	(134.186.508)
Net Dönem Kartı		49.812.670	22.573.704	18.610
TOPLAM KAYNAKLAR		551.055.581	492.446.254	469.304.464

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Geçmiş Dönem
		1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	25 Nisan- 31 Aralık 2017
KAR VEYA ZARAR KISMİ				
Hasılat	16	217.012.438	5.670.911	-
Satışların Maliyeti (-)	16	(182.524.000)	-	-
BRÜT KAR		34.488.438	5.670.911	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(10.253.764)	(1.392.129)	(10.769)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	53.087.719	26.910.218	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(83.033)	(67.055)	(2.105)
ESAS FAALİYET KARI		77.239.360	31.121.945	(12.874)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	701.368	191.233	36.702
İNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		77.940.728	31.313.178	23.828
Finansman Giderleri (-)	21	(476.412)	(166)	-
VERGİ ÖNCESİ KAR		77.464.316	31.313.012	23.828
Vergi Gideri	22	(27.651.646)	(8.739.308)	(5.218)
Ertelenmiş Vergi Gideri	22	(27.651.646)	(8.739.308)	-
DÖNEM KARI		49.812.670	22.573.704	18.610
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		49.812.670	22.573.704	18.610

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Aynı Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar
25 Nisan 2017 itibarıyla bakiyeler (Kuruluş)	15 500.000	-	-	-	-	500.000
Toplam Kapsamlı Gelir Sermaye Artırımı	-	-	-	-	18.610	18.610
31 Aralık 2017 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	15 500.000	602.966.462	-	(134.186.508)	-	468.779.954
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	500.000	602.966.462	18.610	(134.186.508)	18.610	469.298.564
Transferler	-	-	-	-	(18.610)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	22.573.704	22.573.704
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	15 500.000	602.966.462	18.610	(134.186.508)	22.573.704	491.872.268
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	500.000	602.966.462	18.610	(134.186.508)	22.573.704	491.872.268
Transferler	-	-	-	22.573.704	(22.573.704)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	49.812.670	49.812.670
Sermaye Artırımı (*)	6.700.000	-	-	-	-	6.700.000
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	15 7.200.000	602.966.462	18.610	(111.612.804)	49.812.670	548.384.938

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

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2019, 1 OCAK – 31 ARALIK 2018
VE 25 NİSAN – 31 ARALIK 2017 DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2019	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2018	Geçmiş Dönem 25 Nisan- 31 Aralık 2017
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları				
Dönem karı		49.812.670	22.573.704	18.610
Amortisman ve itfa payları	9-10-11	1.557.890	54.357	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	18	(50.427.393)	(26.905.000)	-
Kıdem tazminatı karşılığı	13	25.248	4.752	-
Kullandılmamış izin karşılığı tahakkuku	13	40.000	-	-
Vergi gideri	22	27.651.646	8.739.308	5.218
Faiz gideri	21	474.892	-	-
Faiz geliri	20	(701.368)	(191.233)	(36.702)
		28.433.585	4.275.888	(12.874)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler				
Ticari alacaklardaki azalış	5	841.585	-	-
Stoklardaki azalış	7	152.494.000	-	-
Diğer alacak ve dönemin varlıklarındaki azalış / (artış)	6	36.128	(100.934)	(900)
Ticari borçlardaki (azalış) / artış	5	(100.666)	319.851	5.090
Diğer borçlar ve gider tahakkuklarındaki artış	6	120.605	243.483	810
İşletme faaliyetlerinde elde edilen nakit		181.825.237	4.738.288	(7.874)
Ödenen vergi		(73.322)	(17.838)	(7.840)
Faaliyetlerden elde edilen nakit		181.751.915	4.720.450	(15.714)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları				
Maddi duran varlık alımı	9	(109.436)	(2.893.264)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı	8	(1.019.437)	-	-
Maddi olmayan duran varlık alımı	10	(35.000)	(24.300)	-
Alınan faiz		478.108	164.407	36.702
Bağlı ortaklık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	4	(50.000)	-	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(735.765)	(2.753.157)	36.702
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları				
Sermaye artırımları	15	6.700.000	-	-
Ödenen faiz	11	(474.892)	-	-
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(747.508)	-	-
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit		5.477.600	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDeki NET ARTIŞ		186.493.750	1.967.293	20.988
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	2.488.281	520.988	500.000
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	188.982.031	2.488.281	520.988

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

1. ŞİRKET'İN 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 yayımlanlığı 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.

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2018: 4 kişi, 31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Şirket'in ana ortağı ve esas kontrolü elinde bulunduran taraf Şekerbank T.A.Ş.'dır.

Finansal tabloların onaylanması

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

Bağlı Ortaklık

Şirket'in bağlı ortaklışı Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. 10 Haziran 2019 tarihinde kurulmuş olup, esas faaliyet alanı ve Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla sermayelerine iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	İştirak Oranı 2019	İştirak Oranı 2018	İştirak Oranı 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişkideki bireysel 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 ("KGK") 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 sunulurken TFRS'ler kuruluş tarihinden itibaren uygulanmıştır.

Ayrıca finansal tablolar, KGK 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.

Bireysel 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.

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in bireysel finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.2 Netleştirme

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

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in bireysel finansal tabloları önceki dönemde karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem bireysel finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Şirket ayrıca önceki dönem bireysel finansal tablolarında herhangi bir sınıflama yapmamıştır.

2.4 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.5 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem bireysel finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 16

Kıralamalar

TMS 28 (değişiklikler)

İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar

TFRS Yorum 23

Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

TMS 19 (değişiklikler)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 Standartlarındaki Değişiklikler

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16 Kiralamalar standarı 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 standartı ve ilgili yorumlarının yerine geçmiştir. Şirket, TFRS 16 standartını 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 karşılaştırılmalı bilgilerinde ve geçmiş yıllar karlarında yeniden düzenleme gerekmemektedir.

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

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi

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

Kiralamanın tanımdaki 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.

Şirket, 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, Şirket'in 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) Şirket aşağıdakileri yerine getirmiştir:

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

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

- 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 bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirmiştir.

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 Şirket, kiralama giderlerini TFRS 16'nın izin verdiği şekilde kiralama süresi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirilmeyi 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 taahhütünü 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 sınırlandırmaya ve bunları birbirinden farklı şekillerde muhasebeleştirmeye devam etmiştir. Ancak TFRS 16 standarı, kiraya verenin kiralanan varlıklar üzerindeki kalıntı değerden kaynaklanan riskleri nasıl yönetmesi gereği konusu başta olmak üzere gerekli açıklamaları değiştirmiştir ve genişletmiştir. TFRS 16 hükümleri uyarınca alt kiralama kapsamında kiraya veren, ana kiralamayı ve alt kiralamayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirmiştir.

Şirket, geçiş tarihi itibarıyla kiralama süresi 12 ay veya daha kısa bir süre içinde bitecek kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar için tanınan kolaylaştırıcı uygulamalarдан faydalılmıştır. Şirket'in ofis ekipman kiralamaları (fotokopi makinaları gibi) düşük değerli kiralama olarak değerlendirilmiştir.

TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklılarındaki 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 Çalısanlara 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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 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 faaliyyette önceden elde tutulan paylar konusunda; TMS 12 Gelir Vergileri'nde, özkarname aracı olarak sınıflandırılan finansal araçlara ilişkin yapılan ödemelerin gelir vergisi sonuçları konusunda ve TMS 23 Borçlanma Maliyetleri'nde aktifleştirilebilten borçlanma maliyetleri konusunda değişiklikler yapmıştır.

TFRS 16'nın Şirket'in finansal tabloları üzerindeki etkileri

Şirket, TFRS 16'ya geçişteki kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalananak TFRS 16 standartını 1 Ocak 2019 tarihinde ilk defa uygulamaya başlamıştır. Şirket, daha önce TMS 17 uyarınca faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmış kiralamalar için bireysel 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 yansımıştır.

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

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

	TFRS 16 etkisi <u>1 Ocak 2019</u>
TFRS 16 Kapsamında toplam kiralama yükümlülüğü (iskonto edilmemiş)	4.221.662
<u>TFRS 16 Kapsamında toplam kiralama yükümlülüğü (iskonto edilmiş)</u>	<u>2.745.129</u>
- Kısa vadeli kira yükümlülüğü	933.266
<u>- Uzun vadeli kira yükümlülüğü</u>	<u>1.811.863</u>

TFRS 16 "Kiralamalar" standardının ilk uygulama tarihinden önce, TMS 17 kapsamında takip edilen faaliyet kiralamasına ilişkin taahhütlerin Şirket'in 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 Şirket'in finansal tabloları üzerindeki etkileri (devamı) 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla TFRS 16 kapsamında finansal tablolarda kullanım hakkı varlıklarının varlık grupları bazında detayı aşağıdaki gibidir:

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

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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

TFRS 17

Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 3 (Değişiklikler)

İşletme Tanımı

TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler)

Önemlilik Tanımı

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler)

Gösterge Faiz Oranı Reformu

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 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 Birleşmelerin standardında yer alan "işletme" tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikle 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 korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımlı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

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

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

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

- (a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa bireysel finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar (devamı)

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğe 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 bireysel 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 bekentilerin bulunmaması durumunda Şirket, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek bireysel finansal tablo dışında bırakır.

Gerçeğe uygun değer değişimini diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılması 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 değişimini diğer kapsamlı gelire yansıtılırak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılınca ya da yeniden 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 değişimini diğer kapsamlı gelire yansıtılırak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansittığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

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

Gerçeğe uygun değer değişimini kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimini diğer kapsamlı gelire yansıtılırak ölçülmüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimini kâr veya zarara yansıtılırak ölçülür.

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

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

(a) Gerçege uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dahil olmak üzere, sonraki muhasebeleşirmede gerçege 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: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(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 gerçege uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılırak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, bireysel 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) İşlette 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 ortaklılığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklılığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığını 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 faydalı planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müşterek kontrol edilmesi halinde.
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

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

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Stoklar

Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilen arsa ve yapılardan oluşmaktadır.

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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 yansitan gerçeğe uygun değer ile değerlendirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluşukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılır. Yatırım amaçlı gayrimenkülün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluşukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar kısa vadede satılması ile ilgili bir kararın da olmaması durumunda arazinin gayrimenkul sermaye irâdi 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 gayrimenkullen, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkülün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkülün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Finansal Yatırımlar

Şirket, bireysel finansal tablolarda finansal yatırımlar olarak sunulan bağlı ortaklıları, maliyet değerleriyle muhasebeleştirilmekte ve varsa değer kaybı ile ilgili karşılık düşüldükten sonra, finansal tablolara yansımaktadır.

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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>Ekonomin 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 tâhsil 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 değerlenmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa paylarının ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir.

	<u>Ekonomin Ömrü</u>
Haklar	3 - Yıl

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

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

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

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar ve Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, 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 Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratılan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıklarını nakit yaratılan birimlere dağıtırır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıklarını makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratılan 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 yaratılan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeye uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olmalıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratılan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerin hesaplanması mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansitan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

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

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

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 ortaklılarından elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklılarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmazsa, 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 sıfır kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fikrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırılmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklılarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, TMS uyarınca hazırlanan finansal tablolardaki varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri ile vergiye esas değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden, yükümlülük yöntemi kullanılarak, hesaplanmaktadır. Bu hesaplama sırasında bilanço tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi oranları kullanılır. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşüm kapsamında elde edilen vergi muafiyeti uyarınca, Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda önceki dönemden taşınan net ertelenmiş vergi varlıklarını iptal etmiş ve buna bağlı olarak cari dönemde ertelenmiş vergi gideri muhasebeleştirmiştir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkıştırma durumunda ödeneğtedir. 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 ilerde doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve bireysel 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 faydalari içermektedir. Bu kapsamda, Şirket'in bekłentisi 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.

Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı bireysel finansal tablolara kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtiğe) 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 Şirket'in 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 bireysel finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Faiz gelirleri

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydalari elde edecegi 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.

SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, bireysel 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 bireysel 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 karşılanması beklentiği 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 Temettüler

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

Hisse başına kazanç

Bireysel kar veya zarar tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, Şirket'e ait net dönem karının toplam adı hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunur. Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadır. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamlarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Dolayısıyla, hisse sayısı artışı geriye dönük uygulanarak hisse sayılarının ağırlık ortalaması alınarak hesaplamaya dahil edilir. Şirket halka açık olmadığından dolayı hisse başına kazanç dipnotu verilmemiştir.

Ödenmiş sermaye ve temettüler

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

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Şirket, gayrimenkul stoklarını Şekerbank A.Ş.'den kısmi bölünme sırasında ilk muhasebeleştirmeyi yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Bireysel finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Not 8'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 ölçümlemesinde yeterli tecrübe ve niteliğe sahiptirler.

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

Şirket, gayrimenkul stoklarını Şekerbank A.Ş.'den kısmi bölünme sırasında ilk muhasebeleştirmeyi yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Türkiye'deki gayrimenkul stoklarının gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas almıştır. Pazar yaklaşımı yöntemiyle bulunan gerçeğe uygun değerler; pazar araştırması yapılarak gayrimenkul emsalleri baz 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.

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	189.232.117	2.515.107	520.988
Vadesiz Mevduatlar	47.247	100	9.791
Vadesi Üç Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar (*)	189.184.870	2.515.007	511.197
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	189.232.117	2.515.107	520.988

- (*) 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 faizi 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).

Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Döviz Cinsi	31 Aralık 2019 TL tutarı	31 Aralık 2018 TL tutarı	31 Aralık 2017 TL tutarı
ABD Doları	181.202.665	-	-
TL	8.029.452	2.515.107	520.988
	189.232.117	2.515.107	520.988
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	189.232.117	2.515.107	520.988
Eksit: Mevduat faiz tahakkukları	(250.086)	(26.826)	-
	188.982.031	2.488.281	520.988

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. (*)	50.000	-	-
	50.000	-	-

(*) İlgili bağlı ortaklık 10 Haziran 2019 tarihinde kurulmuştur.

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacak detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	1.680.000	-	-
	1.680.000	-	-
Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	27.508.415	-	-
	27.508.415	-	-

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

Şirket, ticari alacakları için değer düşüklüğünü beklenen kredi zararına göre ölçmektedir. Ticari alacaklarda beklenen kredi zararları, mevcut finansal durumu analiz edilerek ve ilgili müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin genel ekonomik koşulları ve raporlama tarihindeki koşullar dikkate alınarak tahmin edilir. Şirket'in rapora konu finansal tablo tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş olacağı bulunmaktadır.

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borç detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Ticari Borçlar			
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	224.275	324.941	5.090

Ticari alacak ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 24. Not'ta verilmiştir.

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diger Borclar			
Ödenecek Vergi ve Fonlar	208.560	130.625	810
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	48.784	15.189	-
Personele Borçlar	2.531	-	-
Diger Çeşitli Borçlar	8.954	-	-
Hesaplanan KDV	42.756	98.479	-
Alınan Depozito ve Teminatlar	53.313	-	-
	<u>364.898</u>	<u>244.293</u>	<u>810</u>
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar			
Verilen Depozitolar	20.545	-	-
	<u>20.545</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

7. 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).

Konut Projesi	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
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	20.755.000	173.249.000	173.249.000

(*) 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.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Gerçek Uygun Değer	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
Gerçek Uygun Değer Değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 18)	26.905.000
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla	286.045.000
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla	286.045.000
İlaveler	1.019.437
Gerçek Uygun Değer Değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 18)	50.427.393
Çıkış	(30.030.000)
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla	307.461.830

(*) 31 Aralık 2017 tarihinde aynı sermaye olarak konulan yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2017 tarihli gerçek 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.

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

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin riyic 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
Sube ve Şube Binaları						
Adana Şubesi	-	-	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	-	-	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
Boğaziyan Şube Binası	31 Aralık 2019	2.710.000	2 Ağustos 2019	1.975.000	6 Aralık 2016	1.590.000
Cemberlitaş 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
Izmir Şubesi ve Üst Katlar	31 Aralık 2019	32.000.000	2 Ağustos 2019	21.520.000	2 Ağustos 2019	16.675.000
Kadıköy Şubesi	-	-	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	-	-	20 Mayıs 2019	3.470.000	8 Aralık 2016	2.235.000
Kayseri Şubesi	-	-	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
Şanlıurfaya Şubesi	-	-	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
Soke Şubesi	31 Aralık 2019	2.320.000	20 Mayıs 2019	2.220.000	20 Aralık 2016	2.000.000
Tarsus Şubesi	-	-	20 Mayıs 2019	2.240.000	1 Aralık 2016	1.605.000
Tırhal 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
Dükkan						
Çekmeköy Dükkanı	31 Aralık 2019	720.000	20 Mayıs 2019	670.000	20 Mayıs 2019	595.000
Muğla Bodrum Dükkanı	31 Aralık 2019	804.000	20 Mayıs 2019	560.000	20 Mayıs 2019	400.000
Büyükçekmece Dükkanı	31 Aralık 2019	1.085.000	20 Mayıs 2019	755.000	20 Mayıs 2019	945.000
Bina						
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
Genel müdürlük binası						
Ankara Bölge Müdürlüğü Binası	31 Aralık 2019	3.588.000	18 Haziran 2019	2.375.000	18 Haziran 2019	2.235.000
Mesken						
Ankara Dubleks Mesken	-	-	20 Mayıs 2019	1.020.000	20 Mayıs 2019	965.000
Ofis						
Metrocity Binası	31 Aralık 2019	59.680.000	20 Mayıs 2019	54.785.000	20 Mayıs 2019	50.165.000
Arsa						
Kazakistan Almatı	31 Aralık 2019	28.140.000	5 Nisan 2019	20.535.000	24 Haziran 2019	15.850.000
Toplam		307.461.830		286.045.000		259.140.000

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

8. 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
Şube ve Sütle Binalar						
Adana Şubesi	-	-	-	-	-	-
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Anamur Şubesi	-	-	-	-	-	-
Beşiktaş Şubesi	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Bogazkesen Şubesi Birinci	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Cankırı Sube Birinci	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Eğirdir Şubesi	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Gazipaşa Şubesi	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Gönençpazarı Şubesi	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Gümüşhane Şubesi ve Üst Kollar	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
İstanbul Şubesi ve Üst Kollar	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
İznik Şubesi ve Üst Kollar	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Kadıköy Şubesi	-	-	-	-	-	-
Karataş Sube	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Karamanlı Şubesi	-	-	-	-	-	-
Kayseri Şubesi	-	-	-	-	-	-
Mecidiyeköy Şubesi	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Muratpaşa Şubesi ve Lojmanlar	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Ödemiş Şubesi	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Öztemiz Şubesi	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Şanlıurfa Şubesi	-	-	-	-	-	-
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Sığacık Şubesi	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Tarsus Şubesi	-	-	-	-	-	-
Tuzluca Şubesi ve Lojmanlar	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Umrangazi Şubesi Birinci	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Dökkan	-	-	-	-	-	-
Çelikhan Dükkan	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Mugla İnodum Dükkan	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Huyvîkemîce Dükkan	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
İlçe	-	-	-	-	-	-
Ankara Kalıcıçık	pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Adana İnnanlıoğlu	pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Marmara OSB	pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Karaman	pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Genel müdürlük binası	-	-	-	-	-	-
Ankara Bulge Müdürlüğü Binası	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı	pazar yaklaşımı
Mesken	-	-	-	-	-	-
Ankara Dairebaşık Meskin	-	-	-	-	-	-
Ofis	-	-	-	-	-	-
Motosıçılık Binası	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı	pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	gelir yaklaşımı
Arsa	-	-	-	-	-	-
Kazakarma Almanı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı	pazar yaklaşımı

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in 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
Şube ve Şube Binaları				
Adana Şubesi	-	-	-	-
Afyon Şubesi ve Lojmanlar	3.329.000	-	3.329.000	-
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar	2.152.000	-	2.152.000	-
Amasya Şubesi	-	-	-	-
Beşiktaş Şubesi	5.512.000	-	5.512.000	-
Boğazhyan Şube Binası	2.710.000	-	2.710.000	-
Çemberliteş 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	-	-	-	-
Karacabey Şubesi	888.000	-	888.000	-
Kastamonu Şubesi	-	-	-	-
Kayseri Şubesi	-	-	-	-
Mecidiyeköy Şubesi	19.616.000	-	19.616.000	-
Mersin Şubesi ve Lojmanlar	4.449.000	-	4.449.000	-
Merzileşin 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	-	-	-	-
Sivas Şubesi ve Lojmanlar	5.739.000	-	5.739.000	-
Söke Şubesi	2.320.000	-	-	2.320.000
Tarsus Şubesi	-	-	-	-
Turhal Şubesi ve Lojmanlar	3.323.000	-	-	3.323.000
Uzunköprü Şube Binası	1.939.000	-	1.939.000	-
Dükkan				
Çekmeköy Dükkan	720.000	-	720.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	804.000	-	804.000	-
Büyükkökmece Dükkan	1.085.000	-	1.085.000	-
Bina				
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
Genel müdürlük binası				
Ankara Bölge Müdürlüğü Binası	3.588.000	-	3.588.000	-
Mesken				
Ankara Dubleks Mesken	-	-	-	-
Ofis				
Metrocity Binası	59.680.000	-	-	59.680.000
Arsa				
Kazakistan Almatı	28.140.000	-	28.140.000	-
307.461.830		-	152.203.000	155.258.830

SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2018	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Şube ve Şube Binaları				
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
Besiktas Şubesi	4.900.000	-	-	4.900.000
Boğazlıyan Şube Binası	1.975.000	-	1.975.000	-
Çemberlitaş Şubesi 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	-
Izmir Şubesi ve Üst Katlar	21.520.000	-	-	21.520.000
Kadıkoy 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	-
Dükkan				
Çekmeköy Dükkan	670.000	-	670.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	560.000	-	560.000	-
Büyükçekmece Dükkan	755.000	-	755.000	-
Bina				
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
Genel müdürlük binası				
Ankara Bölge Müdürlüğü Binası	2.375.000	-	2.375.000	-
Mesken				
Ankara Dubleks Mesken	1.020.000	-	1.020.000	-
Ofis				
Metrocity Binası	54.785.000	-	-	54.785.000
Arsa				
Kazakistan Almatı	20.535.000	-	20.535.000	-
	286.045.000	-	143.200.000	142.845.000

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in 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
Şube ve Şube Binaları				
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	-
Boğazhyan Şube Binası	1.590.000	-	1.590.000	-
Çemberliteş 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	-
Izmir 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	-
Şırke Şubesı	2.000.000	-	2.000.000	-
Tarsus Şubesi	1.605.000	-	1.605.000	-
Turgutlu Şubesi ve Lojmanlar	1.760.000	-	-	1.760.000
Uzunköprü Şube Binası	1.400.000	-	1.400.000	-
Dükkan				
Çekmeköy Dükkan	595.000	-	595.000	-
Muğla Bodrum Dükkan	400.000	-	400.000	-
Büyükçekmece Dükkan	945.000	-	945.000	-
Bina				
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
Genel müdürlük binası				
Ankara Bölge Müdürlüğü Binası	2.235.000	-	2.235.000	-
Mesken				
Ankara Dubleks Mesken	965.000	-	965.000	-
Ofis				
Metrocity Binası	50.165.000	-	-	50.165.000
Arsa				
Kazakistan Almatı	15.850.000	-	15.850.000	-
	259.140.000	-	173.835.000	85.305.000

SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

• Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçege 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 alıcıının, 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 kanıtlarlavardığı değerin söz konusu gayrimenkullerin en uygun değeri olup olmadığı konusunda kendi profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşılara göre değerlendirip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

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

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2019				
	Değerleme Yöntemi	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler			
		Kullanılan Değerleme Yöntemi	Tahmini Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı %	Duyarlılık
Cemberlitaş Şube Binası	gelir yaklaşımı	69.000	5		
Elbistan Şubesi	gelir yaklaşımı	16.200	6,5	Aktifleştirme oranındaki ufak bir artış (azalış),	
Göztepe Şubesi	gelir yaklaşımı	39.000	4	gerçege uygun değerde	
İzmir Şubesi ve Katlar	gelir yaklaşımı	133.200	5	önemli bir azalışa (artışa) neden olacaktır.	
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		

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

SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

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

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

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

3. seviyeden değerlenen 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/zara yansıtılan	18.156.000	16.275.000	-
Aynı sermaye olarak konulan Çıktılar	(6.435.000)	-	85.305.000
3. seviye transferler (*)	692.830	41.265.000	-
Kapanış bakiyesi	<u>155.258.830</u>	<u>142.845.000</u>	<u>85.305.000</u>

(*) 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 3.Seviye transferleri, gayrimenkul değerlendirme firmasının değer takdirinde bulunurken seçmiş olduğu değerlendirme yöntemine göre gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten 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., 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 vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübe ve niteliğe sahiptir.

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

Emsal metrekare değeri	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
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	-	1.800	1.700
Bina (*)	59-349	20-380	25-225
Arsa	468	342	264

(*) Bina değerlendirmelerinde kullanılan arsa emsal değerleridir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde teminat, rehin ve ipotek yoktur.

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	Taşılار	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	388.391	4.873	2.500.000	2.893.264
Alımlar	-	109.436	-	109.436
Kapanış Bakiyesi	<u><u>388.391</u></u>	<u><u>114.309</u></u>	<u><u>2.500.000</u></u>	<u><u>3.002.700</u></u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	10.530	135	41.667	52.332
Dönem gideri	77.678	22.145	500.000	599.823
Kapanış bakiyesi	<u><u>88.208</u></u>	<u><u>22.280</u></u>	<u><u>541.667</u></u>	<u><u>652.155</u></u>
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	<u><u>300.183</u></u>	<u><u>92.029</u></u>	<u><u>1.958.333</u></u>	<u><u>2.350.545</u></u>

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2017 sonu itibarıyla maddi duran varlıkları bulunmamaktadır.

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet Değeri	Haklar
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	24.300
Alımlar	35.000
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	59.300

Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	2.025
Dönem gideri	19.767
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	21.792
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	37.508

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

Maliyet Değeri	Haklar
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	-
Alımlar	24.300
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	24.300

Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	-
Dönem gideri	2.025
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.025
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	22.275

Şirket'in 31 Aralık 2017 sonu itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyle kullanım hakları varlıklarının aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Ofis	Kullanım Hakkı	Araç	Toplam
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

Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-
Dönem gideri	842.434
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	842.434
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	1.684.866

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (devamı)

Kullanım hakkı varlıklarının kar veya zararda muhasebeleştirilen kalemleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019
Faaliyet kiralamasına konu varlıkların itfasi (Not 17)	938.300
Kiralama işlemlerinden faiz giderleri (Not 21)	474.892
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan kur farkı gideri (Not 19)	18.734

Kiralama yol ile elde edilen kullanım hakkı varlıkların net defter değeri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	1 Ocak 2019
Ofis Kullanım Hakkı	1.684.866	2.527.300
Araç Kullanım Hakkı	<u>135.812</u>	<u>231.678</u>
	<u>1.820.678</u>	<u>2.758.978</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	<u>1.152.879</u>	<u>-</u>
	<u>2.011.470</u>	<u>-</u>

12. 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>

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

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.

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

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, 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 hesaplanması sırasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayıım, her hizmet yılı için azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltmesinden 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. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasıında 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.

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Dava Karşılıkları:

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan 10.000 TL bedelli bir adet dava bulunmaktadır (31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır). Şirket yönetimi bu davaya ilişkin herhangi bir nakit çıkışını öngörmemektedir. Bu nedenle ilişkideki 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.

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

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

14. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer Dönem Varlıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Personel Avansları	1.500	-	-
Devreden KDV	-	-	900
İş Avansları	43.661	14.387	-
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	87.447	-
	45.161	101.834	900

15. ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

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

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

b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan 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 teferraatların, 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 Piayasası mevzuatı çerçevesinde, 30 Haziran 2017 kayıtlı değerleri üzerinden, "kolaylaştırılmış usulde iştirak modeli" ile kısmi bölünme yoluya 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 tablolarda 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 tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul ve stok olarak sınıflanan söz konusu gayrimenkullerin ekspertizler tarafından hesaplanan piyasa değerleri ile aynı sermaye olarak koyulan net defter değerleri arasındaki farklar özkarnaklar altında "geçmiş yıllar kar zararları" altında muhasebeleştirilmiştir.

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 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	208.631.900	-	-
Kira gelirleri	8.380.538	5.670.911	-
Toplam	217.012.438	5.670.911	-

Şirket'in 31 Aralık 2019 satışlarının maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018	25 Nisan- 31 Aralık 2017
Satılan gayrimenkul maliyeti	182.524.000	-	-
Toplam	182.524.000	-	-

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

17. 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	10.253.764	1.392.129	10.769
	<u><u>10.253.764</u></u>	<u><u>1.392.129</u></u>	<u><u>10.769</u></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	3.348.145	879.043	-
Danışmanlık giderleri	1.479.654	221.856	10.000
Güvenlik giderleri	863.930	-	-
Harç ve vergi giderleri	753.970	21.947	769
Amortisman giderleri (Not 9-10-11)	1.557.890	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	122.191	-	-
Diğer giderler	635.204	74.534	-
	<u><u>10.253.764</u></u>	<u><u>1.392.129</u></u>	<u><u>10.769</u></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.

SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

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 8)	50.427.393	26.905.000	-
Esas faaliyetlerden kur farkı gelirleri	2.575.050	-	-
Diger	85.276	5.218	-
	53.087.719	26.910.218	-

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

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	-	-
Diger	28.695	26.959	2.105
	83.033	67.055	2.105

20. 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
	701.368	191.233	36.702

21. 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	-	-
	476.412	166	-

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>Cari vergi yükümlülüğü:</i>			
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	-	5.218
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(93.782)	(20.460)	(7.840)
	<u>(93.782)</u>	<u>(20.460)</u>	<u>(2.622)</u>

Kurumlar vergisi:

Şirket, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli bireysel finansal tablolarda gerekli karşılaşlıklar ayrılmıştır.

Vergi tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahundan indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsayılmış 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 89uncu maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5inci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Maddenin birinci fikrasının; (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.'nın, GYO dönüşüm başvurusu 12 Aralık 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmış olup 6 Ocak 2020 tarihinde tescil edilmiştir. SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklılığı olarak onaylanması nedeniyle, tüm kazançları kurumlar vergisinden 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:

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanması sırasında 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 Ortaklılığı ("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 olacak, GYO dönüşüm sonucu 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla mali tablolarda kurumlar vergisine ve ertelenmiş vergiye ilişkin herhangi bir tahakkuk kaydedilmemiştir.

SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş Vergi (devamı):

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Ertelenmiş vergi (varlıklar)/yükümlülükleri:</u>			
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	-	5.105.713	11.360.878
Kıdem tazminatı karşılıkları	-	950	-
Aynı sermayeye konu yatırım amaçlı gayrimenkul ve stokların gerçeğe uygun değer düzeltmesi	-	25.030.076	25.030.076
Ertelenmiş vergi varlığı yaratılan geçmiş yıl zararı	-	637.882	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul dğer değişim etkisi	-	(3.144.645)	-
Diğer	-	21.670	-
	<u>-</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	(27.651.646)	(8.739.308)	-
Birikmiş kar veya zararda muhasebeleştirilen	-	-	36.390.954
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>-</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	25 Nisan- 31 Aralık 2017
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>			
Vergi öncesi kar	77.464.316	31.313.012	23.828
Gelir vergisi oranı %22 (2018, 2017: %22-%20)	(17.042.150)	(6.888.863)	(4.766)
Vergi etkisi:			
- kanunen kabul edilmeyen giderler	(34.028)	(2.474.939)	(452)
- diğer istisna ve indirimler	49.504	125	-
- ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen vergi zararları	1.057.394	-	-
- vergi muafiyetinin etkisi	(11.682.366)	-	-
- vergi oranının %20'den %22'ye değişim etkisi	-	624.369	-
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>(27.651.646)</u>	<u>(8.739.308)</u>	<u>(5.218)</u>

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

23. 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	43.734	100	9.791
Vadeli mevduat	189.142.694	2.515.007	511.197
Toplam	<u>189.186.428</u>	<u>2.515.107</u>	<u>520.988</u>
 <u>Kısa Vadeli Ticari alacaklar</u>	 31 Aralık 2019	 31 Aralık 2018	 31 Aralık 2017
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. (*)	1.680.000	-	-
Toplam	<u>1.680.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
 <u>Uzun Vadeli Ticari alacaklar</u>	 31 Aralık 2019	 31 Aralık 2018	 31 Aralık 2017
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. (*)	27.508.415	-	-
Toplam	<u>27.508.415</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (*) Şirket, 31 Aralık 2019 tarihinde iştiraki Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. ile imzaladığı gayrimenkul satış sözleşmesiyle defter değeri 30.030.000 TL olan yatırım amaçlı gayrimenkulünü 30.030.000 TL bedele satmıştır. Söz konusu sözleşmeye istinaden alacak, 208 ay vade ve %9,46 sabit faizli ödeme planı kapsamında tahsil edilecektir.

- b) İlişkili taraflar ile olan işlemler aşağıda sunulmuştur :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2019						1 Ocak - 31 Aralık 2018		25 Nisan - 31 Aralık 2017	
	Faz giderleri	Satış giderleri	Araçlarının giderleri	Faz giderleri	Kira geliri	Diger	Faz giderleri	Kira geliri	Faz giderleri	Kira geliri
Şekerbank T.A.Ş	698.754	-	-	-	7.401.343	-	191.233	3.670.911	36.702	-
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	-	30.030.000	-	-	20.100	-	-	-	-	-
Promessi İmjaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.	-	-	842.434	473.267	-	-	-	-	-	-
Desmet Güvenlik	-	-	-	-	60.390	863.930	-	-	-	-
Sonyal Sigorta San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	368.588	-	-	-	-	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	133.267	-	-	-	-	-
Şehir Filo Kiralama	-	-	95.866	1.625	137.125	-	-	-	-	-
 Toplam	 <u>698.754</u>	 <u>30.030.000</u>	 <u>938.300</u>	 <u>474.892</u>	 <u>8.120.813</u>	 <u>863.930</u>	 <u>191.233</u>	 <u>3.670.911</u>	 <u>36.702</u>	 <u>-</u>

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydalari 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 yönetimine sağlanan fayda ve menfaatler	1.614.242	726.228	-
	<u>1.614.242</u>	<u>726.228</u>	<u>-</u>

24. FİNANSAL ARACLARDAN KAYNAKLanan RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

b) Finansal risk faktörleri

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar	İlişkili Taraf	Diger Taraf
31 Aralık 2019			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	29.188.415	-	189.232.117
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğe uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	29.188.415	-	189.232.117
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğe uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerin 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.

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

24. FİNANSAL ARACLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2018	Alacaklar		
	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İliskili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	-	2.515.107
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğe uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	2.515.107
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğe uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğe uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-
31 Aralık 2017	Alacaklar		
	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İliskili Taraf	Diğer Taraf	
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 geçmemiş ya da değer düşüklüğe uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	520.988
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğe uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğe uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

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

SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

24. FİNANSAL ARACLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.2) Likidite riski yönetimi

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

Sözlesme uvarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	6 aydan kısa (I)	6-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
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	364.898	364.898	364.898	-	-
Toplam yükümlülük	<u>2.600.643</u>	<u>2.768.451</u>	<u>1.060.421</u>	<u>471.248</u>	<u>1.236.783</u>

31 Aralık 2018

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

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

SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi

Şirket'in 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

Şirket, ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasyal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasyal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	Toplam	
	ABD Doları	TL Karşığı	
Nakit ve Nakit Benzerleri	30.504.473	181.202.665	
Net Yabancı Para Pozisyonu	<u>30.504.473</u>	<u>181.202.666</u>	

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden parasal veya parasyal olmayan varlıkları ve parasal ve parasyal olmayan yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetiminin 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 değişiminiin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

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

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Şirket'in 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 faizlidir (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır, 31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALAR)

31 Aralık 2019	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri					
Nakit ve nakit benzerleri	189.232.117	-	-	189.232.117	3
Ticari alacaklar	29.188.415	-	-	29.188.415	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	2.011.470	-	2.011.470	10
Ticari borçlar	-	224.275	-	224.275	5
Diger borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	364.898	-	364.898	6
31 Aralık 2018	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan	Defter değeri	Not
<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	5
Diger borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	244.293	-	244.293	6
31 Aralık 2017	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler (*)	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	520.988	-	-	520.988	3
Ticari borçlar	-	-	5.090	5.090	5
Diger borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	810	810	6

(*) Şirket Yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıtımı düşünmektedir.

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği dönüşüm başvurusu 12 Aralık 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmış olup 6 Ocak 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

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

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

27. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem	
			(TL)	(TL)	(TL)	
			31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	189.232.117	2.515.107	520.988	
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Halkalar	Md. 24/(a)	328.216.830	459.294.000	432.389.000	
C	İştirakler	Md. 24/(b)	50.000	-	-	
	İlişkili Táraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-	-	
	Diger Varlıklar		33.556.634	30.637.147	36.394.476	
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	551.055.581	492.446.254	469.304.464	
E	Finansal Borçlar	Md. 31	2.011.470	-	-	
F	Diger Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-	-	
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-	-	
H	İlişkili Táraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-	-	
I	Özkarnaklar	Md. 31	548.384.938	491.872.268	469.298.564	
	Diger Kaynaklar		659.173	573.986	5.900	
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3/(k)	551.055.581	492.446.254	469.304.464	
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2019	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2018	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2017	
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araclarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md. 24/(b)	-	-	-	
A2	TL ve Dóviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılım 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 Halkalar	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	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28	-	-	-	
J	Gayrimakdi 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	
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2019	Önceki Dönem 31 Aralık 2018	Önceki Dönem 31 Aralık 2017	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri - (K/D)	Md. 22/(e)	%60,00	%60,00	%60,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Halkalar - ((B+A1)/D)	Md. 24/(a),(b)	1659,56	1493,27	1592,13	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler - ((A+C-A1)/D)	Md. 24/(b)	%34,35	%60,51	%60,11	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Halkalar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları - ((A3+B)+C1)/D)	Md. 24/(d)	%68,87	%439,35	%440,29	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler - (B2/D)	Md. 24/(c)	%60,00	%60,00	%60,00	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak - (C2/D)	Md. 28	%60,00	%60,00	%60,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı - ((E+F+G+H+J)/I)	Md. 31	%60,37	%60,00	%60,00	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Dóviz - ((A2-A1)/D) (*)	Md. 24/(b)	%34,34	%60,51	%60,31	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı - (L/D) (*)	Md. 22/(l)	%634,33	%60,51	%60,11	≤ % 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.