Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İzahname

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("Kurul") 26/5/2022 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 610.166.462 TL'den 813.555.283 TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek 203.388.821 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, İzahname'de yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.sekergyo.com.tr adresli internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.sekeryatirim.com.tr adresli internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPKn") 10'uncu maddesi uyarınca, İzahname'de ve İzahname'nin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan İhraççı sorumludur. Zararın İhraççı'dan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme kuruluşları gibi İzahname'yi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:171 Levent/Şişli A Blok K:4-5
34394 Şişli - İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 60 009 4586
Ticaret Sicil No: 399210

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayın tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Maslak/A Blok K.4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 380210-0

İÇİNDEKİLER

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR 2
İÇİNDEKİLER 3
KISALTMA VE TANIMLAR 4
I. BORSA GÖRÜŞÜ: 6
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: 7
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 8
2. ÖZET 11
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 33
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 34
5. RİSK FAKTÖRLERİ 39
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 48
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 54
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 62
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 65
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 100
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 108
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR 111
13. EĞİLİM BİLGİLERİ 112
14. KÂRTAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 113
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 114
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 120
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 121
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 130
19. ANA PAY SAHİPLERİ 131
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 133
21. DİĞER BİLGİLER 136
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 140
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 146
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 150
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 155
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 164
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 166
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 167
29. SULANMA ETKİSİ 169
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 170
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER 173
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 174
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 180
34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 181
35. EKLER 182

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 601 070 6515

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Cad. No:171 D/Kat:6/A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 611 006 4365
Ticaret Sicil No: 305319-0

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirket
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BİST, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
Esas Sözleşme	Şirket'in esas sözleşmesi
FAVÖK	Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kazanç
Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu	6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu
Grup	Şirket ve Şeker Kentsel
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
Halka Arz Edilecek Paylar	Toplam 203.388.821 TL nominal değerli 203.388.821 adet Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payı
ISIN	Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kâr Payı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.2 sayılı Kâr Payı Tebliği
Karar Denetim	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
KGK	Kamu Gözetim Kurumu
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KZT	Kazakistan Tengesi
LIBOR	London Interbank Offered Rate, Londra Bankalararası Para Piyasası Faiz Oranı
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Metis Yatırım	Metis Yatırım Holding A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Pay Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Promesa	Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.
Sekar	SekârOto Filo Yönetimi Hizmetleri A.Ş.
SPKn veya Sermaye Piyasası Kanunu	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şekerbank, Banka	Şekerbank T.A.Ş.
Şekerbank Kıbrıs	Şekerbank Kıbrıs Ltd.
Şeker Finans	Şeker Finansman A.Ş.
Şeker Finansal Kiralama	Şeker Finansal Kiralama A.Ş.
Şekerbank International	Şekerbank International Banking Unit Ltd.
Şeker Kentsel	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.
Şeker Kule	İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 no'lu parsel üzerinde yer alan, "36 katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı, 94 bağımsız bölümden oluşan ofis binası
Şeker Sigorta	Şeker Sigorta A.Ş.
Şeker Yatırım	Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Şirket, İhraççı, Şeker GYO	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Ali Kemal Cad.
Promesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Cad. No:171 Levent/İstanbul A Blok K:4-5
Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (PBX)
Büyükdere Kurumlar V.D. 601 008 4385
Ticaret Sicil No: 235210-0

KISALTMALAR	TANIMLAR
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TPMK	Türk Patent ve Marka Kurumu
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
Vakıf	Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı
Vergi Usul Kanunu	213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
Virtus	Virtus Ambalaj Çelik San. ve Tic. A.Ş.

ŞEKERBANK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Kiramekan Cad. D Yapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Levent Plaza A Blok K:4-5
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 811 008 4386
Ticaret Sicil No: 395310-0

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 21.04.2022 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanında:

"1. Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12. maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kuruldan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesinin 12. maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Ana Pazar'da işlem görebileceği,

2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer almasının uygun olacağı,"

ifadelerine yer verilmiştir.

İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

ŞEKER YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 53 33 Pbx
Doğanköy Kurumlar V.D. 801 008 4395
Ticaret Sicil No: 395210-0

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.

ŞEKER YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Okursu Cad.
D Kanyon Sit. No:3/61 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 55 33 (Pbx)
Değişik Kurumlar V.D. 601 006 4365
Ticaret Sicil No: 395210-5

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve İzahname'de bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı **Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**		**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Ad: **Soyad:** **Görev:** **İmza:** **Tarih:**	Emin Erdem Yönetim Kurulu Başkanı 26 Mayıs 2022	**İZAHNAMENİN TAMAMI**
Ad: **Soyad:** **Görev:** **İmza:** **Tarih:**	Serdar Nuri Eser Genel Müdür / Yönetim Kurulu Üyesi 26 Mayıs 2022	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş **Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**		**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Ad: **Soyad:** **Görev:** **İmza:** **Tarih:**	Ramazan Öznacar Genel Müdür Yardımcısı 26 Mayıs 2022	**İZAHNAMENİN TAMAMI**
Ad: **Soyad:** **Görev:** **İmza:** **Tarih:**	Kadir Tezeller Araştırma, Kurumsal Finans ve Yatırım Danışmanlığı Grup Başkanı 26 Mayıs 2022	

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok Kat:6
Levent - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 350210-0

İzahname'nin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad:	Koray	31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU
Soyad:	Öztürk	
Görev:	Sorumlu Denetçi	
Tarih:	26 Mayıs 2022	

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad:	Erdal	31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU
Soyad:	Tıkmak	
Görev:	Sorumlu Denetçi	
Tarih:	26 Mayıs 2022	

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad:	Ali Osman	31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU
Soyad:	Eflatun	
Görev:	Sorumlu Denetçi	
Tarih:	26 Mayıs 2022	

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Maslak/ Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sic No: 350210-0

Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad:	Neşe Can	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI
Soyad:	Çekici	
Görev:	Yönetici Ortak/Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Tarih:	26 Mayıs 2022	

Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş Net Kurumsal Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad:	Erdeniz	ŞİLE PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Soyad:	Balıkçıoğlu	
Görev:	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Tarih:	26 Mayıs 2022	

İlgili Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin	Sorumlu Olduğu Kısım:
ESİN AVUKATLIK ORTAKLIĞI Av.Muhsin Keskin	18 Nisan 2022 tarihli Bağımsız Hukukçu Raporu

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:127 Levent/İstanbul Plaza K:4-5
Büyükdere - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 006 1085
Ticaret Sicil No: 340210-0

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	**Başlık**	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	**Bu özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır.** **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** **İzahname'de yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, İzahname'nin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** **Özete bağlı olarak (çevirisi dâhil olmak üzere), ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	Ticaret Unvanı: Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki Statüsü:** Anonim Şirket **Tabi Olunan Mevzuat:** T.C. Kanunları **Kurulduğu Ülke:** Türkiye Cumhuriyeti **Adresi:** Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane/İSTANBUL **Tel:** 212 398 38 00 **İnternet Adresi:** www.sekergyo.com.tr
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde İhraççı'nın mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet**	Şirket, Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile Şirket'in tek pay sahibi Şekerbank'ın aktifinde yer alan gayrimenkullerin kurulacak bir şirkete bölünme yoluyla devredilmesine ilişkin 19 Ocak 2017 tarih ve 7208 sayılı BDDK izni uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmek amacıyla 19 Nisan 2017 tarihinde Şekerbank tarafından kurulmuştur. Şirket, Kurul'un 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı iznini takiben, 6 Ocak 2020 tarihinde ticaret siciline tescil edilen esas sözleşme değişikliği ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Kapısı No:3/51 K.11
Kağıthane/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:191 Levent/İstanbul A Blok K:4-5
Şişli/İSTANBUL
Tel: 0212 324 53 00 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 701 008 4365
Ticaret Sicil No: 310310-0

	gösterilen sektörler/ pazarlar hakkında bilgi	gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli anonim ortaklıktır. Şeker GYO doğrudan ve iştiraki vasıtasıyla dolaylı olarak mülkiyetinde bulunan gayrimenkullere ilişkin kısa bilgi aşağıda verilmiştir. 31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in doğrudan ve iştiraki vasıtasıyla dolaylı olarak mülkiyetinde bulunan, 34'ü yurt içinde, 1'i yurtdışında olmak üzere 35 farklı lokasyonda konumlu olan toplam 163 adet gayrimenkulü ile 3 adet arsası bulunmaktadır. 2022 yılı Ocak ayında düzenlenen değerleme raporlarına göre bu gayrimenkullerin toplam değerleri 1.132.458.000 TL'dir. 11 adedi İstanbul'da, 4 adedi Ankara'da, 1 adedi Kazakistan'ın Almati şehrinde, kalanları ise Türkiye'nin 18 farklı il/ilçesinde bulunan söz konusu gayrimenkullerin ekspertiz değerleri itibarıyla %92,74'ünü ofis ve diğer ticari gayrimenkuller oluştururken, mesken ve arsaların payları sırasıyla %0,26 ve %7'dir. Sahip olunan taşınmazların büyük kısmını il ve ilçe merkezlerinde, ticari akslar üzerinde bulunan, Şekerbank'ın kiracısı olduğu ticari gayrimenkuller oluşturmaktadır. Bu gayrimenkullere ilaveten İstanbul'un ticari akslarında konumlu olan ofisler, organize sanayi bölgelerinde konumlu fabrikalar ve farklı şehirlerde bulunan ticari gayrimenkuller de Şirket portföyünde yer almaktadır. 31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirket portföyünde Kazakistan'ın Almati şehrinde bulunan arsa haricinde ekspertiz değeri 15 milyon TL'yi aşan ve kısmen ya da tamamen kiralanmış olan 8 adet gayrimenkul (Şeker Kule ve Metrocity kapsamındaki bağımsız bölümler, Gümüşsuyu Şubesi, İzmir Şubesi, Mecidiyeköy Şubesi, Sultanhamam Şubesi ve Tophane Binası ve Göztepe Şubesi) bulunmaktadır. 7 tanesi İstanbul'da 1 tanesi ise İzmir'de yer alan söz konusu gayrimenkuller ile Kazakistan arsası 31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirket mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin %89,39'unu oluşturmakta olup, bu gayrimenkullerin içinde en büyük paya sahip olanın Şeker Kule kapsamındaki bağımsız bölümler olduğu görülmektedir. 31.12.2021 tarihi itibarıyla Şeker Kule tek başına Şirket'in doğrudan ve dolaylı olarak mülkiyetindeki gayrimenkuller içinde %61,09 paya sahipken, onu %6,53 payla Metrocity kapsamındaki bağımsız bölümler takip etmektedir. Sarıyer arsasındaki 199/5.175 oranındaki hisseli mülkiyet, Ankara Dubleks Mesken, Kastamonu Şubesi ve Kadıköy Şubesi[1] Şeker Kentsel'e ait olup, doğrudan Şirket portföyünde yer almamakla birlikte, Şeker Kentsel'in sermayesinin tamamı Şirket'e ait olduğundan konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında izlenmektedirler. 07 Ocak 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporları uyarınca, işbu İzahname tarihi itibarıyla Grup'un 1.105.913.000 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve Şeker GYO'nun kullandığı 26.545.000 TL değerindeki maddi

[1] Söz konusu gayrimenkullere ilişkin olarak Epos Değerleme tarafından hazırlanan 08.01.2021 ve 07.01.2022 tarihli değerleme raporlarında; GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükmü uyarınca, Sarıyer arsasının ve kat mülkiyeti tesis edilmeyen gayrimenkuller kapsamındaki bağımsız bölümlerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne dahil edilmeleri uygun görülmemiştir. Söz konusu gayrimenkuller bu çerçevede Şeker Kentsel'e devredilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kazım Evleri Mah. Akarsu Cad.
Yıldız Sok. D Kapısı No: 3/1 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6615

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:121 Metrocity A Blok Kat:5
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 55 33 (PBX)
Beşiktaş Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 306310-0

duran varlıklarda izlenen gayrimenkulü bulunmaktadır.

Şirket'in yurt dışı gayrimenkulü Kazakistan, Almatı şehrinde, Alatau bölgesinde bulunan, 60.047 m² yüzölçümüne ve ticari yapılaşma hakkına sahip, geliştirme amacı ile Şirket portföyünde yer alan bir adet arsadan oluşmaktadır. 07 Ocak 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporları uyarınca, Grup'un yurtdışı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri (5.099.000 $) 67.965.000 TL'dir.

Şirket temel olarak portföyündeki gayrimenkulleri kiralayarak kira geliri elde etmektedir. Kiralanan alan bilgileri dikkate alındığında Şirket portföyünde yer alan taşınmazların doluluk oranı %87,22'dir. Aynı taşınmazların, ekspertiz değerleri çerçevesinde ağırlıklandırılarak yapılan hesaplamada ise toplam doluluk oranının %97,29 olduğu görülmektedir. 31.12.2021 tarihli konsolide finansal tabloları itibarıyla Şirket tarafından elde edilen kira gelirleri toplamı 39.569.224 TL olup, söz konusu kira gelirlerinin 36.751.859 TL'si (yaklaşık %92,88'i) ilişkili taraflardan elde edilmiştir. 01.01.2022-31.03.2022 ara hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarına göre ise Şirket'in 2022 yılı ilk 3 aylık gayrimenkul kira gelirleri 15.424.712 TL olup, 2021 yılına nazaran kira gelirlerinde görülen artış, 01.01.2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere akdedilen yeni kira sözleşmelerine bağlı olarak gayrimenkullerin doluluk oranındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye'de "İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü" 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. 2019 yılında %8,6 oranında, 2020 yılında ise %5,5 oranında küçülen inşaat sektöründe 2021 yılında küçülme %0,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründeki küçülmenin yavaşlamasının etkilerini güven endekslerinde görmek mümkündür. 2019 yılında 72 olan inşaat güven endeksi 2020 de 80'e, 2021 yılında ise 83'e yükselmiştir.

Covid – 19 sürecinin başladığından beri diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Küresel olarak salgın önemli bir sorun olsa da 2021 yılının ikinci yarısından itibaren maliyet enflasyonu hemen hemen tüm ülkelerde yükselmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması tedarik ve lojistik sorunlarına neden olmuş. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde enflasyonist eğilimi güçlendirmiştir. Buna paralel olarak da inşaat maliyetlerinde önemli yükselişler görülmüştür. İnşaat maliyet endeksi 2019 yılında %10,16 iken, 2020 de %25,02, 2021 yılında da ciddi bir artış ile %67,74'e yükselmiştir.

Konut Piyasası

2021 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,9 oranında bir artışla 542.718 adet olmuştur. Böylece, 2021 yılı sonu itibarıyla 2020 yılı sonu toplam konut satışı olan 1.499.316 adet ile benzer bir seviyede, yıllık bazda 1.491.856 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2021 yılı genelinde toplam satışların %30,9'unu ilk satışlar oluştururken 461.523 adet konut ilk defa satılmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı son çeyrekte 2020 yılının başından beri en yüksek seviyesine ulaşarak %32,1 olmuştur. İkinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %33,0 oranında artış görülmüş olup, 2021 yılında toplam 1.030.333 adet ikinci el konut satışı gerçekleşmiştir. 2021 yılında, 2020 yılına kıyasla konut kredisi faiz oranlarının daha yüksek olmasına karşın ipotekli satışlarda yıllık bazda %74,3 oranında artış görülmüştür. 2021 yılı genelinde 294.530 adet konut ipotekli satılırken ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %19,7 ile sınırlı kalmıştır. Diğer satışlar ise yıllık bazda %29,3 oranında artışla en yüksek seviyesine ulaşarak 1.197.326

adet olmuştur. Yabancılara yapılan satışlar döviz kurundaki artışın da etkisiyle 58.576 adet olarak gerçekleşmiştir. Aralık ayında yabancılara 7.841 adet konut satışı yapılmış olup, bu yıl genelinde yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,1 pay ile Antalya yer almıştır. Ülke uyruklarına göre ise %18,4 ile en çok İran vatandaşlarına konut satışı gerçekleştirilmiştir. 2021 yılı Kasım ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %9,1, yıllık bazda %58,9 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %9,0, yıllık bazda ise %50,5 oranında artış göstermiştir. Reel değişim konut fiyatlarında %24,1 olurken yeni konut fiyatlarında %31,0 olmuştur.

Konut sektörünü önemli olarak etkileyen unsurlardan biri de konut kredi faizleridir. 2021 başında %1,43 seviyelerinde olan aylık faiz oranı yıl içerisinde %1,31 ile %1,43 seviyelerinde dalgalanmış olup yıl sonu itibarıyla da %1,35 seviyelerinde yılı kapatmıştır. 2022 Ocak itibarıyla da %1,43 olarak seyretmektedir.

Ofis Piyasası

2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılanan kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle iki yılın ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir.

Özellikle İstanbul'da MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiraların yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir. 2021 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kuru ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve bekletilen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Bunun sonucunda, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m² olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m² olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış göstermiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinin %62'si yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %89 ve %90 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %26,46'sı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %33'ü Anadolu yakasında gerçekleşip düşüş kaydederken, %40,37 ile bir önceki çeyreğe göre bir artş göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Ayrıca, 2021 yılının sonunda boşluk oranı %21,5 olarak kaydedilmiştir. Yılın son çeyreğinde ise kayda değer bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2021 yılına yükselişle başlayan GYO endeksi yılın ilk yarısında BIST 100'e paralel bir şekilde düşüş yaşamış ancak özellikle yılın son çeyreğinde hızlı bir toparlanmayla 2021 yılını %11,39'luk getiri ile kapatmıştır. 2021 yılında 4 adet yeni GYO'nun kurularak toplam GYO sayısı 37'ye çıkmış ve toplam piyasa değerleri de yaklaşık 2 katına çıkarak 54,16 milyar TL'den 94,95 milyar TL'ye

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Piyalepaşa Sit. D Blok Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 901070 8816
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent/İstanbul
Tel: 0212 334 51 33
Bağımsız Denetim V.D. 401 008 4286
Ticaret Sicil No: 360210-0

		ulaşmıştır. 2021 yılı içerisinde GYO endeks getirisi BIST 100'ün gerisinde kalmakla birlikte, GYO'lar, döviz kurlarında meydana gelen artış ile birlikte son 2 çeyrekte yabancı yatırımcı ilgisini cezbetmiş ve yılın ikinci yarısında 45 milyon TL'lik yabancı girişi sağlanmıştır. Ancak yine de yabancı yatırımcı oranını %9,6 seviyelerinde kalmıştır. Bununla beraber kurumsal yatırımcı oranını %54 seviyelerine yükselmiştir. 2021 yılında dağıtılan temettü tutarı 398,32 milyon TL olarak gerçekleşmiş ve her ne kadar 2020 yılında dağıtılan temettü tutarı aşılmış olsa da bu tutar pandeminin etkisiyle beraber 2014-2019 yılları arasında dağıtılan temettü tutarlarının altında kalmıştır. Uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ilk 10 ülke arasında 8 Batılı ülke yer almaktadır. ABD, Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn ve Jersey son çeyrekte de ilk 5 sırada yer almaktadır. 2021 yılı sonu itibariyle GYO'ların halka açıklık oranları artarak %44 seviyelerine ulaşmıştır. ***Kaynakça[2]:*** ***(i) GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 3. Çeyrek Raporu (Sayı: 18), 2020 3. Çeyrek Raporu (Sayı: 22) ile 2020 4. Çeyrek Raporu (Sayı: 33), 2021 3. Çeyrek Raporu (Sayı: 26)*** ***(ii) Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği tarafından hazırlanan ve www.imsad.org adresinden ulaşılabilecek Aralık 2021 Sektör Raporu, Ocak 2022 Sektör Raporu*** ***(iii) www.tüik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu Konut Satış İstatistikleri*** ***(iv) Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yayımlanan 2020 Aralık Ayı Bankacılık Sektör Raporu ve 2021 Aralık Ayı Bankacılık Sektör Raporu*** ***(v)Sermaye Piyasası Kurulu'nun hazırladığı www.spk.gov.tr adresinden ulaşılabilecek Sermaye Piyasası Kurulu Aylık İstatistik Bülteni Şubat 2022***
B.4	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	2020 yılından beri devam eden Covid-19 salgını nedeniyle küresel iktisadi faaliyette daralmalar yaşanmış ve bu gelişmeler küresel finans piyasalarını olumsuz etkilemiş, risk iştahında ciddi azalma yaşanmıştır. Bunun en önemli yansımaları, gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarındaki azalma ve söz konusu ülkelerin para birimlerinde ciddi değer kayıpları olarak tezahür etmiştir. Covid-19 salgını, tüm sektörleri etkilediği gibi, GYO sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. AVM'lerin kapatılması, uzaktan çalışma sistemine geçilmesiyle birlikte ofislerin boşalması, otellerin hizmetlerinin durması gibi unsurlar ticari gayrimenkul sektörüne yatırım yapan GYO'ları oldukça etkilemiştir. Covid-19 salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkisi sebebiyle AVM'lerin ziyaretçi sayılarının ve cirolarının daha düşük olacağı, otel ve ofis doluluk oranlarının da tam kapasiteye erişmesinin zaman alacağı öngörülmektedir. Şirket'in gayrimenkul portföyü içinde kira geliri elde edilen ofisler ağırlıkta olduğundan Covid-19 sürecinin ofis pazarı üzerindeki etkisi önem arz etmektedir. Covid-19 salgını etkisiyle artan yaygınlaşan hibrit ve uzaktan çalışma modeli, ofis pazarında 2021 yılının ilk yarısında da etkili olmaya devam

[2] Bu bölümde yer alan inşaat ve gayrimenkul sektörüne, konut piyasasına, ofis piyasasına ve gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörüne ilişkin açıklamalarda yer alan verilere esas kaynaklardır.

SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bulgurlu Eğeli Mah. Akarsu Cad
Kardeşler Sit. D Blok Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Şefik Mah. Büyükdere Cad. No:171 Kuruçeşme A Blok K:4-5
Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 00 (pbx)
Zincirlikuyu V.D. 801 008 4365
Ticaret Sicil No: 340210-0

		etmiştir. Ofise geri dönüşte kurumsal şirketlerin kullandıkları ofis alanlarını %40 oranında küçülttüğü gözlemlenmiştir. Özellikle yüksek standartlar sunan, modern havalandırma sistemine sahip ve açık alanlar barındıran A sınıfı ofislere olan talep artarken, B sınıfı ofis kullanıcılarının mevcut ofislerinden çıkış yaparak A sınıfı ofislere yönelmektedir. Ofis sektörü açısından öne çıkan önemli bir diğer konu ise hibrit çalışma modelinin insan kaynakları tarafından hukuksal bir zemine oturtulması ekseninde yoğunlaşmıştır. Şirketlerin çalışma modellerini kalıcı hale getirip getirmeme kararlarını önümüzdeki iki yıllık deneme süreci içinde yaşayacakları deneyimlere göre vermesi ve Pandemi ile ofis piyasasında yaşanan değişimlere ilişkin atılan somut adımların sonuçlarının 2022 yılı itibariyle daha netleşmesi beklenmekledir. Covid-19 salgınında yeni dalgaların ortaya çıkması ve bu nedenle küresel bazda ekonomilerin tekrar kapanma ihtimali, buna bağlı olarak iktisadi faaliyetlerin yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştihanın azalma ihtimali önümüzdeki döneme ilişkin en temel riskler arasındadır. Bu risklerin ortaya çıkması gayrimenkul sektörünü ve Şirket gelirlerini negatif yönde etkileyebilecektir. Diğer taraftan, Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular, Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır. Söz konusu eğilimler nedeniyle yaşanabilecek zorluklar, Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir. Öte yandan, Şirket'in Kazakistan'da bir adet arsa niteliğinde gayrimenkulü bulunmaktadır. Kazakistan'da meydana gelebilecek politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.
B.5	**İhraççının dâhil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Şirket, Şekerbank'ın tek pay sahibi olduğu, Şekerbank'ın gayrimenkul yatırım ortaklığı iştirakidir. Esnaf/İşletme Bankacılığı, Kurumsal/Ticari Bankacılık, KOBİ ve Tarım Bankacılığı ile Bireysel Bankacılık alanlarında faaliyet gösteren Şekerbank'ın Türkiye genelinde 1 adet gezici şube olmak üzere 238 şubesi, yedi bölge müdürlüğü (bir İstanbul, altı Anadolu) bulunmaktadır. Şekerbank'ın, 67 il ile 90 merkez dışı ilçeye yayılmış şubelerinin birçoğu yaklaşık yarım asırdır aynı yerde, yörede hizmet vermektedir. Şubelerinin yanı sıra internet bankacılığı (www.sekerbank.com.tr), 0850 222 78 78 çağrı merkezi, ATM, mobil bankacılık ve sosyal medya hesapları aracılığıyla da müşterilerine hizmet sunan Şekerbank'ın iştirakleri arasında Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Şeker Faktoring A.Ş., Şeker Finansal Kiralama A.Ş., Şekerbank Kıbrıs Ltd., Şeker Finansman A.Ş. ve Şekerbank International Banking Unit Ltd. bulunmaktadır. Şirket Şekerbank'ın %100 iştiraki olduğundan çeşitli işlemlerinde Şekerbank'ın iştirakleri ile çalışmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ağırlıklı olarak ofis ve ticari alanlardan oluşmakta olup, bu tür alanların güvenli ve sürdürülebilir gelir elde etmek amacıyla kurumsal nitelikteki yatırımcılara kiralanması temel amaçtır. Bu

		nedenle Şirket'in Şekerbank'ın %100 iştiraki de olması nedeniyle kiralamalar da ağırlıklı olarak Şekerbank ve iştirakleri tercih edilmektedir. 2021 yılında elde edilen kira gelirlerinin %93'ü ilişkili taraflardan sağlanmıştır. Şirket ayrıca ihtiyaç duyduğu kimi hizmetleri kolaylık ve fayda –maliyet dengesini gözeterek Şekerbank iştiraklerinden sağlamaktadır. Şirket'in hizmet sağladığı dolaylı da olsa ilişkili taraf sayılabilecek şirketlerden biri Şeker Sigorta'dır. Şirket'in Şeker Kule dışındaki gayrimenkullerinin sigortalaması Şeker Sigorta tarafından yapılmıştır. Yine Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında halka arza aracılık edecek kuruluş olarak ilişkili taraf olan Şeker Yatırım seçilmiştir.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi** **İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi** **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak İhraççı'nın yönetim hâkimiyetine sahip olanların ya da İhraççı'yı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**	Şekerbank, Şirket'in %100 pay sahibidir. Şekerbank'ın 26.05.2022 tarihi itibariyle ortaklık yapısı ise aşağıdaki gibidir: **Şekerbank'ın Ortaklık Yapısı** **Ortağın Adı-Soyadı** / **Sermaye Tutarı (TL)** / **Sermaye Oranı (%)** Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı / 586.786.000,80 / 31,55 Samruk-Kazyna Invest LLP / 224.353.417,47 / 12,06 Şekerbank T.A.Ş. Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı / 119.730.103,73 / 6,44 Diğer / 929.130.478,00 / 49,95 **TOPLAM** / **1.860.000.000,00** / **100,00** Şirket sermayesini temsil eden paylar imtiyazsız paylardır. Dolayısıyla, Şekerbank'ın farklı bir oy hakkı bulunmamaktadır. İhraççının yönetim hakimiyetine Şekerbank sahip olup, söz konusu yönetim hakimiyeti Şirket paylarının tamamına sahip olunmasından kaynaklanmaktadır.
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile İhraççı'nın finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında**	**Bin TL** / **31.12.2021** / **Düzeltilmiş 31.12.2020 (*)** / **31.12.2019** **VARLIKLAR** **DÖNEN VARLIKLAR** / **470.595** / **187.516** / **210.186** Nakit ve Nakit Benzerleri / 296.706 / 73.998 / 189.332

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923 ŞEKER YATIRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Evrenesa Sit. D Kadri Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:121 Mesko Ofis A Blok K:4-5 Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 20 30 (pbx) Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385 Ticaret Sicil No: 392210-0

meydana gelen önemli değişiklikler.	Finansal Yatırımlar	131.424	110.344	0
	Türev Araçlar	36.790	0	0
	Stoklar	0	0	20.755
	Proje Halindeki Stoklar	275	0	0
	Diğer	5.400	3.174	99
	DURAN VARLIKLAR	**1.132.796**	**922.146**	**343.229**
	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.105.913	898.809	338.990
	Maddi Duran Varlıklar	26.879	22.811	2.353
	Diğer	4	526	1.886
	TOPLAM VARLIKLAR	**1.603.391**	**1.109.661**	**553.415**
	KAYNAKLAR			
	KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**324.153**	**99.205**	**1.512**
	Kısa Vadeli Borçlanmalar	180.250	0	0
	Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	139.786	93.696	0
	Diğer	4.117	5.509	1.512
	UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**471.794**	**327.921**	**1.603**
	Uzun Vadeli Borçlanmalar	469.449	326.972	1.153
	Diğer	2.345	949	450
	ÖZKAYNAKLAR	**807.444**	**682.535**	**550.300**
	Ödenmiş Sermaye	610.166	610.166	610.166
	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir (Giderler)	5.480	804	0
	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir (Giderler)	0	5.235	0
	Yasal Yedekler	340	4	18
	Geçmiş Yıllar Kâr/Zararı	65.990	(59.876)	(111.612)
	Net Dönem Kâr/Zararı	125.468	126.202	51.728
	TOPLAM KAYNAKLAR	**1.603.391**	**1.109.661**	**553.415**

(*) 31.12.2020 tarihli finansal tablolardaki düzeltmeler ve bu düzeltmelere ilişkin açıklamalar İzahnamenin B.10 bölümünde yer almaktadır.

Dönen Varlıklar:

Şirket 2019 yılında Kazakistan'da bulunan gayrimenkullerinin satışından elde edilen nakit ve aynı yıl yapılan nakit sermaye artırımı sonucu 189 milyon TL nakit mevcuduna sahip iken 2020 yılında ise nakit ve nakit benzerleri oranı, 2019 yılına göre %60,92 azalarak nakit tutarı 73,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bunun nedeni Promesa hisselerinin alımı sebebiyle ödenen satın alma bedelidir.

2021 yılında ise Şirket'in nakit ve benzerlerinde 2020'ye göre yaklaşık %300,96'ya yakın artış olmuştur. Söz konusu durum özellikle 2021 yılının ikinci döneminden itibaren döviz kurlarında yaşanan aşırı oynaklık nedeniyle Şirket'in döviz kredilerinden kaynaklanacak kur riskini azaltmak için amacıyla döviz pozisyonu tutmasıdır. 2021 yılında 296,7 milyon TL'lik nakit varlıklar; 9,4 milyon TL ve 21,6 milyon USD mevduatından oluşmuştur.

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibariyle 9.860.000 USD'lik (31.2.2020: 10.789.400 USD) Eurobond'u mevcut olup, söz konusu Eurobond'un vadesi 10.08.2024 ve faiz oranı % 6,35'tir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akçasu Cad.
Prokuma Sit. D Kapısı No:3/51 K.11
Kağıthane/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Cad. No:171 Levent/İstanbul A Blok K:4-5
Şişli - İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 601 008 4588
Ticaret Sicil No: 350210-0

2019 yılında 20,7 milyon TL stoku bulunan Şirket'in portföyünde yer alan Kazakistan'daki yedi adet gayrimenkul 2020 yılı içerisinde satılmıştır. 31.12.2020 tarihi itibarıyla Şirket'in stoku bulunmamakla beraber, 31.12.2021 tarihli finansal tablolarında proje (Şeker Şile Evleri Projesi) halindeki stokların değeri 275 bin TL olarak izlenmektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:

Şirket'in 2019 yılında 339 milyon TL yatırım amaçlı gayrimenkulü vardır. 2020 yılında ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değeri 2019 yılına göre %165,14 oranında artarak toplam 898,8 milyon TL'ye ulaşmıştır. Söz konusu durum birleşme ve satın alma sonucunda bazı gayrimenkullerin Şirket portföyüne dâhil edilmiş olmasından kaynaklanmaktadır.

2021 yılında Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 2020 yılına göre %23,04 oranında artarak 1,105 milyon TL olmuştur. Söz konusu artışın 223,2 milyon TL'lik kısmı gerçeğe uygun değer artışıdır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler:

Şirket'in 2021 yılında yaklaşık 324 milyon TL tutarındaki kısa vadeli yükümlülükleri 2020 yılına göre %227 oranında artmıştır. Söz konusu tutarın 139,7 milyon TL'lik kısmını uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı oluşturmaktadır. 2020 yılında 93,7 milyon TL olan bu tutarın artması yeni kredi kullanımı olmayıp döviz kurlarında meydana gelen artışın etkisidir. Kısa vadeli yükümlülüklerin diğer önemli kısmını ise 180,2 milyon TL ile kısa vadeli (3 ay vadeli) TL bazlı borçlanmalar oluşturmaktadır. Bu krediler Şirket'in döviz kurundaki aşırı yükselmeye karşı döviz pozisyonu oluşturmak amacıyla kullandığı TL cinsinden krediler olup bu krediler 26 Ocak 2022 itibariyle tamamiyle ödenerek kapatılmıştır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler:

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri birleşme sonucu Şirket bünyesine katılan şirket (Promesa) tarafından kullanılan kredilerin kalan anapara tutarlarıdır. Şirket'in 2020'de 326,9 milyon TL (56.698.387 $) olan uzun vadeli ana para borcu, 2021 yılında döviz bazında 45.250.000 $'a düşmesine karşın TL/USD paritesindeki değişiklikler nedeniyle TL bazında artış göstermiştir. Şirket'in 2021 yılında kullanmış olduğu herhangi bir yeni uzun vadeli kredisi bulunmamaktadır. İş bu izahname tarihi itibariyle döviz kredilerinin ana para borcu 40.972.222 $'dır.

Kâr Zarar Tablosu

Bin TL	31.12.2021	Düzeltilmiş 31.12.2020 (*)	31.12.2019
KÂR/ ZARAR			
Hasılat	53.020	47.954	188.663
Satışların maliyeti	-16.131	-31.984	-152.494
BRÜT KAR/ZARAR	**36.889**	**15.970**	**36.169**
Genel yönetim giderleri	-20.180	-17.758	-10.329
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	-75	-4.990	54.502
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	**16.634**	**-6.778**	**80.342**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	223.201	60.879	0
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ	**239.835**	**54.101**	**80.342**

FAALİYET KARI			
Finansman gelirleri	203.273	103.333	0
Finansman giderleri	-316.192	-30.811	-476
VERGİ ÖNCESİ KAR	**126.916**	**126.623**	**79.866**
Vergi Gideri	-1.447	-421	-28.138
DÖNEM KARI	**125.469**	**126.202**	**51.728**

(*) 31.12.2020 tarihli finansal tablolardaki düzeltmeler ve bu düzeltmelere ilişkin açıklamalar İzahnamenin B.10 bölümünde yer almaktadır.

Hasılat:

Şirket'in hasılat rakamı kira gelirleri ve gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. Bu kapsam da Şirket'in 2019 yılında toplam 188,6 milyon TL'lik satış hasılatı vardır. Bu hasılatın 178,6 milyon TL'lik bölümü Kazakistan da bulunan gayrimenkullerin satışından elde edilmiştir. Aynı yıl kira geliri ise 9,3 milyon TL olmuştur.

2020 yılında brüt hasılat rakamı 47,9 milyon TL olarak gerçekleşmiş, söz konusu hasılat rakamının 37 milyon TL'si gayrimenkul satışlarından, 10,9 milyon TL'si ise kira gelirlerinden elde edilmiştir. 2020 yılında hasılatta yaşanan düşüş gayrimenkul satış gelirlerinin azalmasından ve kira gelirlerinde artış olmamasından kaynaklanmıştır.

2021 yılında ise satış hasılatı bir önceki yıla göre %10,56 artarak 53 milyon TL'ye ulaşmıştır. 2021 yılındaki hasılat artışı ağırlıklı olarak boş duran gayrimenkullerin kiralamalarının yapılarak doluluk oranlarının arttırılması sonucu kira gelirlerinin artmasından kaynaklanmıştır. 2021 yılında kira gelirleri 39,5 milyon TL olmuştur. Söz konusu kira gelirlerinin %92'lik kısmı ilişkili taraflardan elde edilmiştir. Aynı yıl içinde gayrimenkul satış gelirleri 13,5 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Şirket'in hasılat rakamlarında gayrimenkul satışlarına bağlı olarak görülen değişim ve gayrimenkul satış maliyetlerinin gayrimenkul satış hasılatından yüksek olması özellikle 2020 yılında brüt karlılığı olumsuz etkilemiştir. 2019'da 36,1 milyon TL olan brüt kar, 2020 de 15,9 milyon TL; 2021 de ise %130,99 oranında artarak 36,9 milyon TL olmuştur.

Finansman Gelir ve Giderleri:

Şirket'in karlılığı üzerinde etki eden önemli kalemlerden biri de Finansman Gelir ve Giderleri dir. Şirket 2021 yılında döviz kurlarındaki aşırı oynaklığa karşı döviz pozisyonu tutması ve türev işlemler sonucunda 203,2 milyon TL'lik finansman gelirine ulaşmıştır. 2021 yılında elde edilen finansman gelirlerinin 157,4 milyon TL'si kur farkı gelirinden, 36,8 milyon TL'si türev işlemlerden (Forward), 9 milyon TL'lik kısmı ise faiz gelirinden oluşmuştur. 2020 yılında elde edilen toplam finansman geliri ise 103,3 milyon TL'dir.

Finansman giderleri içindeki en büyük kısmını ise döviz kredilerinden kaynaklanan kur farkı giderleri oluşturmaktadır. 2020 yılında döviz kredilerinin Promesa birleşmesi sonucunda o yıl içinde bilançoya dahil olması nedeniyle 25,9 milyon TL düzeyinde gerçekleşen kur farkı giderleri, 2021 yılında döviz kurlarındaki yükselişler nedeniyle 286,6 milyon TL olmuştur. Benzer şekilde kredilerin faiz giderleri de 2020'de 4,9 milyon TL iken, 2021 yılında kullanılan kısa vadeli TL kredilerin de etiksi ile 29,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

Dönem Karı/Zararı:

		Şirket'in 2019 yılında dönem karı bir önceki yıla göre %129,1'lik artış ile 51,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışın başlıca sebebi Şirket'in Kazakistan'daki gayrimenkullerinin satışından elde ettiği kardır. 2020 yılında ise dönem karı 2019 yılına göre %144 artarak 126,2 milyon TLolarak gerçekleşmiştir. Kâr rakamındaki artışlar yatırım amaçlı gayrimenkuller değerindeki artışların sonucudur. 2021 yılında net dönem karı 125,4 milyon TL olmuştur. Yüksek kur farkı giderlerine karşın Kur farkı gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkuller deki değer artışları 2021 yılının önceki yıl ile aynı düzeyde gerçekleşmesini sağlamıştır. ***31.03.2022 Tarihli Finansal Tablo Verileri:*** 01.01.2022-31.03.2022 ara hesap dönemine ilişkin bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları İzahname ekinde yer almaktadır.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Şirket'in proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.
B.9	**Kâr tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahname'de yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.11.2020 tarih ve 2020/34 sayılı kararı ile Promesa'nın %100 hissesini 150.970.100 TL karşılığında ilişkili taraf olan Metis Yatırım'dan[3] satın almıştır. Satın alma işleminin ilk aşaması olarak pay devri genel kurul toplantısı 24.11.2020 tarihinde gerçekleşmiş olmakla birlikte, 31.12.2021 tarihinden önceki dönem finansal tablolarında bu satın alma işleminde satın alma tarihi olarak 31 Aralık 2020 tarihi esas alınmış olup, satın alma tarihindeki net varlıkları ve satın alma fiyatı arasındaki fark pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç olarak kâr veya zarar tablosuna kaydedilmiştir. 26.08.2021 tarih ve 44/1294 sayılı Kurul Kararı ile ilgili olarak Şirket'e yapılan bildirim kapsamında; • Promesa'nın satın alınmasında kaydedilen gelirin oluşumunda esas teşkil eden varlığın bir yatırım amaçlı gayrimenkul olduğu ve Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) 40'ın 20 nolu paragrafı uyarınca sahip olunan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün başlangıçta maliyet bedeli üzerinden ölçülmesi gerektiği dikkate alındığında, TFRS 13'ün 60 no'lu paragrafının söz konusu kazancın muhasebeleştirilmesinde esas alınmasının uygun olmadığı, • Bir varlık grubunun edinilmesi konusunun görüşüldüğü Kasım 2017 tarihli IFRS Yorum Komitesi Toplantısı için hazırlanan dokümanda yer alan "*edinilen varlıkların ve üstlenilen yükümlülüklerin makul değeri toplamı ile edinme işlemindeki işlem fiyatı arasında bir fark olması halinde, edinen işletmenin öncelikle ilgili makul değerlerinin*

[3] Metis Yatırım Holding A.Ş., paylarının tamamı Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı'na ait bir ortaklıktır.

		belirlenmesine ilişkin prosedürleri gözden geçirmesi gerektiği, bu gözden geçirme sonucunda aradaki farkın beklenenden daha az olabileceği veya ortadan kalkabileceği ve işletmenin bu makul değerleri güncellemesi gerekeceği" yönündeki görüş ve toplantıda sunulan iki farklı muhasebeleştirme yöntemi dikkate alınarak TFRS 3'ün 2 (b) nolu paragrafı ve edinilen varlıkların ilgili standartlarının esas alınması gerektiği • Satın alma tarihine en yakın tarihteki hazırlanmış olan 30 Kasım 2020 tarihli finansal tablolar esas alınması gerektiği hususlarını dikkate alarak, öncelikle işlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki farkın değerlendirilmesi sonrasında, esas alınan hükümlerdeki bu değişikliğin etkisinin kâr veya zarar tablosunda kaydedilmiş olan pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç yerine, (alınan yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilme sonrası dönemde makul değer ile izlenmesi tercihinin kullanıldığı varsayımı ile) makul değer artışı olarak kaydedilmesi gerektiğine karar vermiştir. 2020 yılı finansal tabloları bu kapsamda 31 Aralık 2021 denetimine ilişkin bağımsız denetim çalışmasını yapan Karar Denetim tarafından düzeltilmiştir. Söz konusu düzeltme sonucunda kâr rakamında bir değişim olmamıştır. Şirket 31.12.2021 tarihinden önceki dönem finansal tablolarındaki tüm yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerini 30 Aralık 2020 tarihli döviz alış kurunu (7,3405 TL) esas alarak değerlemiştir. Ancak KGK tarafından yayınlanan 15 Mart 2021 tarihli duyuru, 24.05.2021 tarih E-64088382-045.01-2784 tarihli yazısı ve TMS Kur Değişimin Etkileri standardının 21'in 23.a paragrafı uyarınca değerleme kuru olarak 31 Aralık 2020 tarihli kapanış kuru esas alınması gerektiği belirtilmektedir (*varlıklar için döviz alış kuru 7,4194 TL, yükümlülükler için 7,4327 TL*). Şirket nakit yönetiminin bir parçası olarak yabancı para cinsinden finansal borçlarını aynı yabancı para cinsinden varlıkları ile ödemeyi beklemektedir. İlgili düzenlemeler neticesinde Şirket yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerlemesinde politika değişikliğine gitmiştir. TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar standardının 19.b paragrafı uyarınca söz konusu değişiklik geriye dönük olarak uygulanmıştır. Söz konusu düzeltmeler sonucu 2020 yılı net kâr rakamında 3.156.653 TL tutarında azalış meydana gelmiştir.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	Şirket'in işletme sermayesi, mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet**	İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek sermaye piyasası aracı Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları'dır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla

	tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	belirlenmemiş olup, Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecektir. Şirket'in sermayesini temsil eden payları arasında grup ayrımı bulunmamaktadır. Halka Arz Edilecek Paylar, toplam 203.388.821 TL nominal değerli 203.388.821 adet paydan oluşmaktadır.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar, TL cinsinden ihraç edilecektir.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup, çıkarılmış sermayesi 610.166.462 TL'dir. Bu sermaye her biri 1-TL nominal değerde toplam 610.166.462 adet paydan oluşmaktadır. Şirket'in paylarının tümü muvazaadan ari olarak taahhüt edilmiş olup, 7.200.000 TL'si nakden, 602.966.462 TL'si ise ayni olarak ödenmiştir.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Halka Arz Edilecek Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki haklar sağlamaktadır: • Kârdan Pay Alma Hakkı (TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nun 19. maddesi, Kâr Payı Tebliği II-19.1) • Oy Hakkı (SPKn'nun 30. maddesi, TTK'nın 434., 435. ve 436. maddeleri) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK'nın 461. maddesi, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nun 18. maddesi, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği II-18.1) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK'nın 507. maddesi) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn'nun 24. maddesi, Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.3) • Satma Hakkı (SPKn'nun 27. maddesi, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.3) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK'nın 462. maddesi, SPKn'nun 19. maddesi, Pay Tebliği VII-128.1) • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn'nun 29. ve 30. maddeleri, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği II-30.1 ile TTK'nın 414., 415., 419., 425. ve 1527. maddeleri) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK 407., 409. ve 417. maddeleri) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn'nun 14. maddesi, TTK'nın 437. maddesi, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği II-14.1) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK'nın 445.-451. maddeleri, SPKn'nun 18/6. ve 20/2. maddeleri) • Azınlık Hakları (TTK'nın 411., 412., 420., 439., 531. ve 559. maddeleri) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK'nın 438. ve 439.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emirgan Mah. Akçay Cad.
Promenade D Kapısı Apt. No: 3/51 K.11
Küçükbakkalköy İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 001 070 8815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Cad. No: 171 Levent/A Blok K:4-5
Şişli/İSTANBUL
Tel: 0212 334 55 55 (pbx)
Boğaziçi Kurumsal V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 280310-0

		maddeleri) Halka Arz Edilecek Payların, kanunun verdikleri haricinde, herhangi ek bir hakkı bulunmamaktadır.
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Yoktur.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için 16 Mart 2022 tarihinde Borsa İstanbul'a başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin görüşü işbu izahnamenin "1-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	**Kâr dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, Şirket kâr tespiti ve dağıtımı konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde borsada işlem gören halka açık ortaklıkların herhangi bir kâr dağıtımı yapma zorunluluğu bulunmamaktadır ve kâr dağıtım esasları kâr dağıtım politikası çerçevesinde belirlenmektedir. Bu çerçevede, Şirket Yönetim Kurulu 12 Mart 2020 tarih ve 2020/5 sayılı kararı ile Şirket'in kâr dağıtım politikasını belirlemiştir. Buna göre; Kâr payı dağıtım kararına, kârın dağıtım şekline ve zamanına, yönetim kurulunun önerisi üzerine, Şirket genel kurulu tarafından karar verilir. Kâr dağıtım kararı, genel kurul toplantısında onaylanması halinde yürürlüğe girer ve alınan kararlar aynı gün KAP aracılığıyla kamuya bildirilir. İlgili düzenlemeler ve mali imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejileri, iştirak ve bağlı ortakların sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak; Esas Sözleşme, TTK, SPKn, Kâr Payı Tebliği ve vergi düzenlemeleri çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir net dönem kârının asgari %50'lik kısmının pay sahiplerine ve kâra katılan diğer kişilere dağıtılması hedeflenmektedir.

D—RİSKLER		
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	***1.İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler*** • Şirket'in tabi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in gelirlerini etkileyebilir. • Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. • Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur. • Şirket, kira gelirlerinin önemli bir kısmını pay sahibi ve ilişkili tarafı olan Şekerbank'tan elde etmekte olup,

		Şekerbank'ın kira sözleşmelerini feshetmesi halinde Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir. • Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. • Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir. • Profesyonel kadronun devamlılığı belirsizdir. • Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlüdür. • Şirket'in paylarının devri ve ortaklık yapısının değişmesi, bir Banka ile akdedilen genel kredi sözleşmeleri uyarınca İlgili Banka'nın onayına tabidir. Onay alınamaması halinde, Banka kredilerin (varsa) halka arz geliri ile ödenmemiş kısmının vadesinden önce geri ödenmesini talep edebilir, bu da Şirket'in mali yükümlülüklerini olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in kullandığı ana markalar olan "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı", "Şeker GYO" ve "Şeker Gayrimenkul" markaları Şekerbank adına tescil edilmiş olup, Şekerbank'ın söz konusu markaların kullanım hakkını geri alması, iptal etmesi veya üçüncü kişilere de bu markalarla ilgili kullanım hakkı tanıması durumunda Şirket'in faaliyetleri olumsuz yönde etkilenebilir. • Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Şirket'in kredi riski bulunmaktadır. Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. • Şirket'in faiz oranı riski bulunmaktadır. Şirket'in 2020 yılında Promesa ile kolaylaştırılmış usulde birleşmesi sonucu devraldığı banka kredilerinden kaynaklanan borçları bulunmaktadır. İlgili kredi sözleşmelerdeki faiz oranları, LIBOR'a göre değişiklik göstermekte olup Şirket, uluslararası faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. • Şirket, döviz cinsinden banka kredileri bulunması nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde, ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, dolayısıyla sıfıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır. Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya TL'ye karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde

		tutulmaya çalışılmaktadır. • Şirket'in likidite riski bulunmaktadır. Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. ***2.GYO sektörüne ilişkin riskler*** • Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyet ve istisnalarından yararlanamayabilir. • Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve bu koşullarda yaşanacak olumsuzluklar Şirket'in maliyetlerini artırabilir veya gelirlerini azaltabilir. • GYO'lara sağlanan vergi avantajlarının kaldırılması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. • Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşebilecek çeşitli riskler (gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenmesi, gayrimenkul değerlerinin değişkenliği, yatırımların likit olmaması ve sektörel rekabet) Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. ***3.İnşaat sektörüne ilişkin riskler*** • İnşaat İzinleri; gayrimenkullerin alım-satımı, inşaası, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Ayrıca, bu izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir. • Coğrafi Etkenler; Türkiye, deprem kuşağında yer alan bir ülkedir. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar, yürürlükteki mevzuat uyarınca depreme dayanaklı olarak inşa edilse de, olası büyük bir deprem sonucunda Şirket'in gerçekleştirmeyi planladığı yatırımlarının söz konusu depremden etkilenmesi söz konusu olabilir veya yapılacak sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararların tazmin edilememesi durumuyla karşı karşıya kalınabilir. • Konut kredileri faiz oranlarındaki artış/azalışlar Şirket'in konut portföyüne yönelik talepte artışa/azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını etkileyebilir. • Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. Söz konusu inşaatlar için önem arz eden faktörlerde yaşanacak aksama, projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeler ile

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İstanbul Evleri Mah. Akasya Yolu
Formena Sit. D Kapısı Apt. No: 3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 861 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Santral)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 009 4399
Ticaret Sicil No: 385310-0

		ilgili olarak öngördüğü satış ve kârlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir. ***4.İhraç edilecek paylara ilişkin riskler*** • Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aktif bir işlem pazarı oluşmayabilir veya bu pazar sürdürülebilir olmayabilir. Bu durumda yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkânları olumsuz yönde etkilenebilir. • Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. • Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri, zaman zaman önemli boyutta dalgalanmalara maruz kalabilir. Piyasada yaşanacak genel bir düşüş ya da benzer sermaye piyasası araçlarına yönelik piyasalarda yaşanacak düşüşler, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin işlem pazarı ile Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin oluşan pazarın likiditesi üzerinde olumsuz etki doğurabilir. • Halka Arz Edilen Paylar'ın kote edilen fiyatı, TL cinsinden olacaktır. Ayrıca mevcut olması durumunda Halka Arz Edilen Paylar için ödenecek kâr payları da TL cinsinden ödenecektir. Sonuç olarak, TL'nin değerinde diğer para birimleri karşısında meydana gelebilecek dalgalanmalar, Halka Arz Edilen Payların değerini etkileyebilir. ***5.Diğer riskler*** • Makroekonomik sebepler nedeniyle Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı öngörülen sürelerden daha uzun süre alabilir. • Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak Türk ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Covid-19 salgınının küresel bazda ve/veya Türkiye bazında yol açabileceği ekonomik veya finansal kriz Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Türkiye'de yaşanan terör saldırıları ve darbe girişimi, protesto gibi politik olaylar, ekonomide dalgalanmalara yol açarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin bulunduğu Kazakistan'da yaşanacak ekonomik kriz, doğal afet gibi durumlardan Şirket'in faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.
D.2	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	İhraç edilecek paylara yönelik riskler; kar payı gelirine ilişkin riskler, sermaye kazancıyla ilgili risklerden oluşmaktadır. **- Kâr payı gelirine ilişkin riskler:** Kurul düzenlemeleri

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zincirlikuyu V.D. 201 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No: 171 Levent/Şişli A Blok K:4-5
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 23 33 (Hat)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 006 4389
Ticaret Sicil No: 388210-0

		uyarınca halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtımı politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kar payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmadığı gibi kar elde edeceğine dair bir taahhüdü de bulunmamaktadır. Ortaklığın kar payı dağıtımı gerçekleştirebilmesi için öncelikle Şirket'in ilgili yılı kar ile tamamlasa dahi Yönetim Kurulunun karın ne şekilde kullanılacağı yönünde karar alarak Genel Kurul'a teklif etmesi gerekmekte olup, kar dağıtımı Genel Kurul'un onayından sonra gerçekleşebilmektedir. Şirket'in mali tabloları TFRS ve VUK (Yasal Kayıtlar) düzenlemelerine göre hazırlanmaktadır. Bu şekilde hazırlanan mali tablolarda her iki düzenlemeye göre dönem net karının farklılık göstermesi ve bunun sonucunda kar dağıtımının daha düşük olan kar tutarı üzerinden yapılacak olması, Şirket kar payı beklentisini olumsuz yönde etkileyebilir. Olumsuz yönde etkilenebilecek kar payı beklentisi Şirket finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını etkileyebilir. Şirket'in dağıtılabilir kârı bulunmayabilir. Zarar edilen yıllarda Şirket'in dönem karından kar payı dağıtması mümkün olmayacaktır ve Şirket geçmiş yıl karlarını dağıtılmaması yönünde karar alabilir. Yönetim Kurulu ve Genel Kurul Şirket'in kâr dağıtımı politikasına uygun olarak Şirketin dağıtılabilir karının tamamının dağıtılmamasına, Şirket bünyesinde tutulmasına karar verebilir. **- Sermaye kazancıyla ilgili riskler:** Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler. Diğer bir risk olarak, halka arz edilecek Şirket payları için Borsa İstanbul'da yeterli işlem hacmi oluşmayabilir. Borsa İstanbul'da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecek payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir. Diğer taraftan, TL'nin değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar, Halka Arz Edilen Payların değerini, Şirket'in net gelirlerini ve Şirket'in Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin olarak ödeyeceği kâr paylarını önemli ölçüde etkileyebilir.

E—HALKA ARZ		
E.1	**Halka arza ilişkin ihraççının/halka**	Sermaye artırımı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 203.388.821

ŞEKER YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Esentepe Mah. Akarsu Cad. Yonca Ap. No: D Kapı: Apt. No: 51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 861 040 6815
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity A Blok Kat:5 Gültepe - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Santral)
Bağımsız Kurumlar V.D. 861 008 4385
Ticaret Sicil No: 380310-0

	arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	TL olup, Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %25'dir. Pay Tebliği'nin 32/2 maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın sermaye artışı suretiyle gerçekleştirilmesi halinde, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Maliyet	Karşılayan Taraf	Maliyet (TL)
Bağımsız Denetim +KDV	Şirket	210.000
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	171.842
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (Tahmini)	Şirket	750.000
SPK Kurul Kayıt Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	813.555
SPK Kurul Kayıt Ücreti* (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	10.169
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	Şirket	9.396.564
Hukuki Danışmanlık +KDV	Şirket	157.395
Rekabet Kurulu Ücreti	Şirket	81.356
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Şirket	24.500
Diğer (Fiyat Tespit Raporu, Noter, Ticaret Sicil vb)	Şirket	530.000
Toplam Maliyet		12.145.381
Pay Başına Maliyet (Halka Arz Edilen Pay Miktarına Göre)		0,0597

Şirket, halka arzdan tahmini masraflar sonrasında 211.582.322 TL gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 12.145.381 TL, pay başına maliyetin (halka arz edilen pay miktarına göre ise 0,0597 TL olacağı tahmin edilmektedir. Bu maliyetin tamamı Şirket tarafından karşılanacaktır.

Halka arz "Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile Borsa birincil piyasasında gerçekleştirilecek olup, Şeker Yatırım halka arz için yatırımcılardan yeni hesap açma ücreti almayacaktır. Her yatırımcının kendi hesabına ait olan pay alım satım komisyonu, bu halka arzda gerçekleşecek alımlarına da uygulanacaktır. Söz konusu pay alım satım komisyonu oranı her bir yatırımcı için farklılık arz etmekte olup, aracı kurumlar arasında da farklılıklar mevcuttur. Halka arza iştirak eden yatırımcılardan, ihraç edilen payların bedeli dışında, alım taleplerine aracılık eden yetkili aracı kurumlar tarafından işlem komisyon bedeli ve BSMV maliyeti yanısıra, hesap açılış ile para ya da pay transferine dair ücret talep edilebilecektir. Bu konuda halka arza iştirak eden yatırımcılar Şeker Yatırım'dan değil başka aracı kurumlardan talep girecekler ise doğrudan halka arza alım emri girecekleri aracı kurumlardan bilgi almalıdırlar.

E.2	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	GYO Tebliği uyarınca esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurul'a başvuruda bulunması gerekmektedir. Kurul'a daha önce yapılan başvurular çerçevesinde alınan ek süreleri müteakip Şirket 25.03.2021 tarihinde çıkarılmış sermayesinin 610.166.462 TL'den

		813.555.283 TL'ye çıkarılması ve bu yolla ihraç edilecek 203.388.821 TL nominal değerdeki payların sermaye arttırımı yoluyla halka arzına ilişkin izahnameni onaylanması talebiyle SPK'ya başvurmuştur. Şirket'in söz konusu başvurusu 20.05.2021 tarih ve 26/781 sayılı Kurul Kararı ile olumsuz karşılanmıştır. 26.08.2021 tarih ve 44/1294 sayılı Kurul Kararı ile ise Şirket paylarının halka arzının en geç 31.12.2022 tarihli finansal tablolar ile gerçekleştirilmesini teminen ek süre verilmiştir. Dolayısıyla Şirket paylarının halka arzı GYO Tebliği çerçevesinde bir gerekliliktir. Diğer taraftan, halka arz ile kurumsallaşma, bilinirliğin pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket, sermaye artışı yoluyla ihraç edilecek payların halka arz edilmesi kapsamında gelir elde edecektir. Şirket, sermaye artışı suretiyle elde edeceği halka arz gelirini öncelikli olarak, Şirket ile Promesa'nın 25 Aralık 2020 tarihinde birleşmesi sonucu külli halefiyet prensibi uyarınca iktisap etmiş olduğu 31 Aralık 2014 ve 23 Temmuz 2015 tarihli genel kredi sözleşmelerinden doğan borçların (31.03.2022 tarihi itibariyle 40.972.222 ABD Doları anapara borcu, değişken faiz ve diğer ücretler) kısmen geri ödenmesi amacıyla kullanmayı planlamaktadır. Buradaki temel amaç döviz kurlarındaki aşırı dalgalanmalardan ortaya çıkan kur farkı zararlarının etkisini en aza indirmektir. Halka arzdan elde edilecek gelirin o tarihteki döviz kurlarına bağlı olarak %60-%70'lik kısmı döviz kredi borçlarının erken kapanmasına tahsis edilecektir. Şirket bu yolla döviz kuru baskısından kurtulacaktır. Halka arz gelirlerin kredi borcu kapanması sonrasında kalan %20-%30'luk kısmı öncelikle proje geliştirme finansmanları kapsamında potansiyel organik ve inorganik büyüme fırsatlarının daha uygun şartlarda değerlendirilmesine olanak sağlanması amacıyla orta ölçekli konut yapımında kullanılacaktır. Bu kapsamda halka arz gelirlerinin bahsedilen bölümü Şile'de yapılması planlanan villa projesinin başlangıç finansmanında kullanılacak olup projenin ilerleyen aşamasında ön satış kapsamında elde edilecek gelir dolayısıyla projenin ek finansman ihtiyacı doğmayacağı düşünülmektedir. Halka arzdan kalan fon olması durumunda İzmir'de bulunan gayrimenkulün deprem güçlendirme çalışmasının tamamlanması hedeflenmektedir. Şirket'in elde edeceği tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile hesaplanacak net halka arz gelirinin 211.582.322 TL olması beklenmektedir.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne İzahname'nin I. bölümünde yer verilmiştir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam nominal değeri 203.388.821 TL'dir. Bu payların tamamı sermaye artışı sonucu çıkarılacak yeni paylardan oluşacaktır. Sermaye artışı yoluyla çıkarılacak Halka Arz Edilecek Paylar'ın, sermaye artışı sonucunda sermayeye oranı %25 olacaktır. Halka arz, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da "Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemi ile yapılacaktır. Halka arz aracılığı ise "Bakiyeyi Yüklenim" yolu ile gerçekleştirilecektir. Paylar için iki iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Talep toplama esnasında yatırımcıların alım emirleri aracı kurumlar vasıtasıyla Borsa İstanbul sistemine gönderilecektir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak

		sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır. Dağıtım, halka arzın ikinci günündeki Birincil Piyasa işlem süresinin bitişini takiben, Borsa İstanbul tarafından yapılacaktır.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Sermaye artışı yolu ile ihraç edeceği payları halka arz edecek olan Şirket'e halka arz sonrası fon girişi olacaktır. Halka arza aracılık eden yatırım kuruluşu ise halka arza aracılık komisyonu elde edecektir. Şeker Yatırım'ın, halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şeker Yatırım ve Şirket arasında, halka arza aracılık sözleşmesi, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sözleşmesi ile İzmir ve İstanbul'daki iki gayrimenkul için yapılan iki kira sözleşmesi dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Şirket ile halka arza aracılık eden Şeker Yatırım'ın arasında çıkâr çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Şirket ile Şeker Yatırım arasında doğrudan bir sermaye ilişkisi bulunmamakta olup, hem Şirket hem de Şeker Yatırım, Şekerbank'ın iştirakleridir. Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Esin Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkâr veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Esin Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren dönem için hazırlanan mali tablolarının bağımsız denetimi DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönem için hazırlanan mali tablolarının bağımsız denetimi KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş., 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönem için hazırlanan mali tablolarının bağımsız denetimi Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmış olup Şirketimizin her üç şirket ile arasında çıkârçatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Yine DRT, KPMG ve Karar Denetim ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. DRT, KPMG ve Karar Denetim'in doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkârları bulunmamaktadır. DRT, KPMG ve Karar Denetim ile Şirket arasında, bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılan anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. DRT, KPMG ve Karar Denetim Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedirler. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği**	GYO Tebliği'nin 11. maddesi uyarınca, Şirket'in, sermaye artırımı sonucu ulaşılacak çıkarılmış sermayesinin %25'ini temsil eden paylar halka arz edilmektedir. %25 oranındaki halka açıklık zorunluluğu kapsamında, ihraççının halka arzına aracılık edecek Şeker Yatırım; halka arz süresince satılmayan payların satın alınmasına yönelik olarak "bakiyeyi yüklenim" taahhüdünde bulunmaktadır. Ayıca Şirket, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8. maddesi uyarınca, Şirket'in ana ortağı Şekerbank, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 365 gün boyunca, maliki olduğu Şirket

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Prof. Nesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K:11
Kağıthane / İSTANBUL
Vergi Dairesi V.D. 801 070 6615

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 354 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 009 4385
Ticaret Sicil No: 380217-0

	hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	paylarını halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacağını, bu payları halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, sahip oldukları payları Borsa İstanbul dışında satın alan kişilerinde belirtilen sınırlamalara tabi olacakları hususunda bilgilendirileceklerini taahhüt etmiştir.
E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır: **Sulanma Etkisi (TL)** — **Halka Arz Öncesi** — **Halka Arz Sonrası** Mevcut Defter Değeri (TL) (2021/12) — 807.444.242 — 1.019.026.564 Ödenmiş Sermaye — 610.166.462 — 813.555.283 Artırılan Sermaye — — 203.388.821 **Pay Başına Defter Değeri** — 1,32 — 1,25 Halka Arz Fiyatı — — 1,10 Tahmini Halka Arz Maliyeti — — 12.145.381 Mevcut Ortak için Sulanma Etkisi (TL) — — -0,07 Mevcut Ortak için Sulanma Etkisi (%) — — -%5,3 Yeni Ortaklar için Pozitif Sulanma Etkisi (TL) — — 0,15 Yeni Ortaklar için Pozitif Sulanma Etkisi (%) — — %13,9 Mevcut ortaklar için sulanma etkisi -0,07 TL (-%5,3) olacaktır.
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Halka arz "Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile Borsa birincil piyasasında gerçekleştirilecek olup, Şeker Yatırım halka arz için yatırımcılardan yeni hesap açma ücreti almayacaktır. Her yatırımcının kendi hesabına ait olan pay alım satım komisyonu, bu halka arzda gerçekleşecek alımlarına da uygulanacaktır. Söz konusu pay alım satım komisyonu oranı her bir yatırımcı için farklılık arz etmekte olup, aracı kurumlar arasında da farklılıklar mevcuttur. Halka arza iştirak eden yatırımcılardan, ihraç edilen payların bedeli dışında, alım taleplerine aracılık eden yetkili aracı kurumlar tarafından işlem komisyon bedeli ve BSMV maliyeti yanısıra, hesap açılış ile para ya da pay transferine dair ücret talep edilebilecektir. Bu konuda halka arza iştirak eden yatırımcılar Şeker Yatırım'dan değil başka aracı kurumlardan talep girecekler ise doğrudan halka arza alım emri girecekleri aracı kurumlardan bilgi almalıdırlar.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Barsu Cad.
Promenade Sit. B Kapı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 601 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Caddesi No: 171 Levent/ A Blok K:4-6
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Tel: (212) 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 000 4585
Ticaret Sicil No: 350270-0

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali yılının hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşunun:

Unvanı	:	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Sorumlu Denetçi	:	Koray Öztürk
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	:	Eski Büyükdere Caddesi Maslak Mahallesi No:1 Maslak No/1 Plaza Maslak, İstanbul

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren mali yılının hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşunun:

Unvanı	:	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Sorumlu Denetçi	:	Erdal Tıkmak
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	:	İş Kuleleri, Kule 3 Kat: 2-9 Levent, 34330, İstanbul

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren mali yılının hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşunun:

Unvanı	:	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Sorumlu Denetçi	:	Ali Osman Eflatun
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	:	Bahçelievler Mahallesi 35.Cadde No:24/8 Çankaya/Ankara

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Şirket, 19 Mart 2020 tarihinde gerçekleştirdiği olağan genel kurul toplantısında, 2021 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'yi seçmiştir. Şirket'in önceki bağımsız denetim şirketinde değişikliğe gitmesinin nedeni, halka arza ilk başvuru aşamasında halka arza esas teşkil edecek finansal taploların hazırlanması sürecinde yaşanabilecek gecikmenin önlenmesine yöneliktir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:171 Levent/İstanbul A Blok K:4-5
Tel: 0212 334 93 33 (pbx)
Ticaret Sicil No: 360210-3

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali yıllarına ilişkin konsolide mali durum tabloları ile 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla konsolide kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli mali kalemler aşağıda yer almaktadır. II-5.1 İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği uyarınca 01.01.2022-31.03.2022 ara hesap dönemine ilişkin bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar İzahname ekinde yer almaktadır.

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	Düzeltilmiş 2020 (*) (bin TL)	2019 (bin TL)
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	**470.595**	**187.516**	**210.186**
Nakit ve Nakit Benzerleri	296.706	73.998	189.332
Finansal Yatırımlar	131.424	110.344	--
Ticari Alacaklar	9	2.039	--
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	0	1.817	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	222	--
Diğer Alacaklar	705	62	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	705	62	--
Türev Araçlar	36.790	--	--
Stoklar	--	--	20.755
Proje Halindeki Stoklar	275	--	--
Peşin Ödenmiş Gelirler	151	255	--
Diğer Dönen Varlıklar	4.535	818	99
Duran Varlıklar	**1.132.796**	**922.146**	**343.229**
Diğer Alacaklar	4	143	21
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	4	143	21
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.105.913	898.809	338.990
Maddi Duran Varlıklar	26.880	22.811	2.353
Kullanım Hakları	--	53	1.820
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	--	61	45
Peşin Ödenmiş Giderler	--	269	--
TOPLAM VARLIKLAR	**1.603.391**	**1.109.661**	**553.415**

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hürriyet Evleri Mah. Dursu Cad.
Promasa Sitesi Kampüs Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 53 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 800 008 4085
Ticaret Sicil No: 399210-0

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	Düzeltilmiş 2020 (*) (bin TL)	2019 (bin TL)
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**324.153**	**99.205**	**1.512**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	180.250	--	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	139.786	93.696	--
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	--	2.349	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	139.786	91.347	--
Diğer Finansal Yükümlülükler	--	59	859
Ticari borçlar	343	1.998	224
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	--	920	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	343	1.079	224
Diğer borçlar	1.369	2.043	389
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.369	2.043	389
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	2.338	991	--
Kısa Vadeli Karşılıklar	67	130	40
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişin Kısa Vadeli Karşılıklar	67	130	40
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	--	189	--
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	--	99	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**471.794**	**327.921**	**1.603**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	469.449	326.972	1.153
İlişkili Olmayan Taraflara Finansal Borçlar	469.449	326.972	1.153
Uzun Vadeli Karşılıklar	448	500	30
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	107	131	30
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	341	369	--
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.897	449	420
ÖZKAYNAKLAR	**807.444**	**682.535**	**550.300**
Ödenmiş sermaye	610.166	610.166	610.166
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	5.480	804	--
Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları (azalışları)	5.393	800	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	87	4	--
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	--	5.235	--
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)	--	5.235	--
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	340	4	19
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	65.990	-59.876	-111.613
Net dönem kârı veya zararı	125.468	126.202	51.728
TOPLAM KAYNAKLAR	**1.603.391**	**1.109.661**	**553.415**

(*) 31.12.2020 tarihli finansal tablolardaki düzeltmeler ve bu düzeltmelere ilişkin açıklamalar izahnamenin B.10 bölümünde yer almaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Atatürk Cad.
Promesa SİL Ofis Kulesi Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 171 Levent / A Blok K:4-5
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Tel: (212) 334 52 23 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 601 000 4365
Ticaret Sicil No: 360310

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	Düzeltilmiş 2020 (*) (bin TL)	2019 (bin TL)
KÂR/ ZARAR			
Hasılat	53.020	47.954	188.663
Satışların maliyeti	-16.131	-31.984	-152.494
BRÜT KAR/ZARAR	**36.889**	**15.970**	**36.169**
Genel yönetim giderleri	-20.180	-17.758	-10.329
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	943	1.707	54.586
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-1.018	-6.697	84
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	**16.634**	**-6.778**	**80.342**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	223.235	60.879	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-34	--	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	**239.835**	**54.101**	**80.342**
Finansman gelirleri	203.273	103.333	-
Finansman giderleri	-316.192	-30.811	-476
VERGİ ÖNCESİ KAR	**126.916**	**126.623**	**79.866**
Vergi Gideri	**-1.447**	**-421**	**-28.138**
Dönem vergi gideri/geliri	--	-392	-67
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	-1.447	-29	-28.071
DÖNEM KARI	**125.469**	**126.202**	**51.728**
Pay Başına Kazanç (Tam TL)	**0**	**0**	**3**
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	**4.676**	**804**	
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	4.593	800	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	83	4	-
Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	**-5.235**	**5.235**	--
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)	-5.235	5.235	--
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR	**-559**	**6.039**	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**124.910**	**132.241**	**51.728**

(*) 31.12.2020 tarihli finansal tablolardaki düzeltmeler ve bu düzeltmelere ilişkin açıklamalar izahnamenin B.10 bölümünde yer almaktadır.

Finansal tablolarda yer alan "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. madesi uyarınca finansal tablolardan üretilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barınağı Evler Mah. Akarsu Cad.
Promera Sit. D Kapı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Ziyecitlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Müdürlüğü
Büyükdere Caddesi 171 Maltepe Plaza A Blok Kat:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: (0216) 334 33 34 (Pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 401 008 4585
Ticaret Sicil No: 304210-0

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık'ta sona eren dönem		
			2021 (bin TL)	2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	423.293	184.289	189.232
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.105.999	904.236	328.217
C	İştirakler	Md. 24/(b)	25.000	50	50
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.. 23/(f)	--	--	--
	Diğer Varlıklar		39.469	-5.384	33.557
D	**Toplam Varlıklar**	Md. 3/(p)	**1.593.761**	**1.083.192**	**551.056**
E	Finansal Borçlar	Md. 31	609.235	420.727	2.011
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	--	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	--	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	--	--	--
İ	Özkaynaklar	Md. 31	799.739	679.114	548.385
	Diğer Kaynaklar		184.786	5.751	659
D	**Toplam Kaynaklar**	Md. 3/(k)	**1.593.761**	**1.105.592**	**551.056**

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık'ta sona eren dönem		
			2021 (bin TL)	2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	--	--	--
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari - Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	291.869	73.936	189.232
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	--	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	67.965	33.186	48.895
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24/(e)	--	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	--	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28	--	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	581	581	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	--	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(1)	175.943	73.936	189.186

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zincirlikuyu V.D. 001 070 0815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık'ta sona eren dönem			Asgari / Azami Oranı
			2021 (bin TL)	2020 (bin TL)	2019 (bin TL)	
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri - (K/D)	Md. 22/(e)	%0,00	%0,00	%0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar - ((B+A1)/D)	Md. 24/(a),(b)	%69,40	%83,48	%59,56	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler - ((A+CA1)/D	Md. 24/(b)	%28,13	%17,02	%34,35	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları - ((A3+B1+C1)/D)	Md. 24/(d)	%4,26	%3,06	%8,87	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler - (B2/D)	Md. 24/(e)	%0,00	%0,00	%0,00	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak - (C2/D)	Md. 28	%0,00	%0,00	%0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı - ((E+F+G+H+J)/I)	Md. 31	%76,25	%62,04	%0,37	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz - ((A2+A1)/D)	Md. 24/(b)	%18,31	%6,69	%34,34	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı - (L/D)	Md.22/(1)	%11,04	%6,83	%34,33	≤% 10

2019 yılı için 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 enstrümanda değerlendirememiş olup Şirket'in ana ortağı olan Şekerbank'ta vadeli mevduat olarak tutulmuştur. Bu nedenle portföy sınırlama tablosunun 8 ve 9 numaralı portföy sınırlamalarında aykırılık gerçekleşmiştir. Söz konusu aykırılıklar 2021 yılında özellikle Ekim ayından itibaren döviz kurlarındaki aşırı oynaklığa karşı oluşturulan döviz pozisyonu nedeniyle oluşmuştur. Ancak 26 Ocak 2022 tarihi itibariyle döviz pozisyonlarının kapatılması sonucu yasal sınıra uyum sağlanmıştır. İzahname ekinde yer alan 01.01.2022-31.03.2022 ara hesap dönemine ilişkin bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloların ekinde yer alan tablodan da görüleceği üzere 31 Mart 2022 itibariyle de tüm portföy sınırlamalarına uyum gerçekleşmiştir.

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççı'nın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahname'nin 10 ve 23 numaralı bölümlerini de dikkate almalıdır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zincirlikuyu V.D. 001 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4395
Ticaret Sicil No: 360210-0

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yapılacak herhangi bir yatırım çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, yatırımcı ve yatırımcı adaylarının, herhangi bir yatırım kararı almadan önce, aşağıda belirtilen riskler de dâhil olmak üzere, işbu İzahname'de belirtilen tüm bilgileri dikkatlice değerlendirmeleri gerekmektedir.

Aşağıda sayılan risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi durumunda, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları veya finansal sonuçları bu durumdan esaslı olarak olumsuz yönde etkilenebilir ve Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri düşebilir.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

Yatırımcı adayları, bu İzahname'de gösterilen bilgiler çerçevesinde ve şahsi durumlarını göz önünde bulundurarak, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığını dikkatlice değerlendirmelidirler.

5.1. İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

5.1.1. Şirket'in tabi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in gelirlerini etkileyebilir.

Şirket'i faaliyetleri ile ilgili olabilecek mevzuattaki değişiklikler veya Şirket'in tabi olacağı yeni kanuni düzenlemelerin yürürlüğe girmesi halinde, Şirket'in faaliyetleri ve gelir kaynaklarında değişiklik yaşanabilecektir. Ayrıca gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin çevre mevzuatına tabi olması sebebiyle bu mevzuata uyum operasyonel açıdan önem arz etmekte olup, bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in projelerini tamamlama süresini uzatabilir ve maliyetlerini artırabilir.

5.1.2. Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Gerek imar koşulları gerekse mali koşullardan ötürü Şirket proje geliştireceği uygun arazi bulamayabilir veya söz konusu arsaların alım-satımı, ilgili arsanın mülkiyet durumu veya piyasadaki rekabet gibi hususlar sebebiyle tercih edilmeyebilir. Proje geliştirilecek arsa bulunmaması sebebiyle, Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

5.1.3. Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

Şirket, stratejik değerlendirmeler sonucunda gayrimenkul edinimi planlamaktadır. Geçmişte satın alınması değerlendirilmiş ya da satın alınmış herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisi bulunmamaktadır. Bir gayrimenkul satın aldığında, bu gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri da dâhil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Her ne kadar belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcından taahhütler alınmaya çalışılsa da, bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tazmin edemeyebilir. Böyle bir durumda, Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

5.1.4. Şirket, kira gelirlerinin önemli bir kısmını pay sahibi ve ilişkili tarafı olan Şekerbank'tan elde etmekte olup, Şekerbank'ın kira sözleşmelerini feshetmesi halinde Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in pay sahibi ve ilişkili tarafı olan Şekerbank, Şirket portföyünde yer alan toplam 66 adet taşınmazı/gayrimenkulü Şirket'ten kiralamaktadır. Şekerbank'ın Şirket'in istemediği bir zamanda kira sözleşmesini feshetmesi veya yenilememesi ve uygun koşullar çerçevesinde Şirket'in Şekerbank yerine hızlıca yeni kiracılar bulup, bu kişilerle kira sözleşmeleri akdedememesi halinde, Şirket'in kârlılığı olumsuz yönde etkilenebilir. Benzer şekilde, Şirket'in Şekerbank'tan kira ödemelerini zamanında ve tam olarak tahsil

edememesi, kiralamaların rayiç bedelin altında gerçekleşmesi gibi sebeplerle Şirket'in nakit akışında düşüşler yaşanabilir ve bu durum Şirket'in finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.5. Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket, Kurul'un iznini müteakip 6 Ocak 2020 tarihinde esas sözleşmesinde yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşıdıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket, faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve organizasyonunu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle, bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum, Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesine ilişkin risklere ek olarak, halka arz öncesinde halka açık olmayan Şirket'in halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuata uyum, raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum konularında sınırlı bir deneyimi bulunmaktadır. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.6. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

Şirket'in gayrimenkul portföy profili değişirken faaliyetleri etkin bir biçimde yönetilemezse veya portföydeki projeler kârlı bir şekilde geliştirilemezse veya portföydeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması kârlı bir şekilde gerçekleştirilemezse, iş planları etkin şekilde uygulanamayabilir veya projeler zamanında tamamlanamayabilir. Bu gibi durumlar, Şirket'in faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.7. Profesyonel kadronun devamlılığı belirsizdir.

Şirket'in başarısı büyük ölçüde genel müdür, finans direktörü, proje geliştirme direktörü ve diğer üst yönetim mensupları dahil profesyonel yönetim kadrosuna bağlıdır. Şirket üst düzey yönetiminde yer alan kişilerin Şirket'ten ayrılması, faaliyet hedeflerini gerçekleştirmede yetersizlik ya da gecikmeye sebebiyet verebileceğinden, finansal durum ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

5.1.8. Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlüdür.

Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bir takım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlüdür. Söz konusu hükümler, Şirket'in borçlanma kabiliyetini kısıtlamakta ve bazı durumlarda kâr payı ödemesi de dâhil olmak üzere, çeşitli kısıtlamalar öngörmektedir.

Şirket'in birleşme işlemi nedeniyle taraf olduğu 31 Aralık 2014 ve 23 Temmuz 2015 tarihli iki genel kredi sözleşmesi bulunmaktadır. Bu sözleşmeler uyarınca yükümlülüklerinin teminatı olarak Şeker Kule üzerinde 150.000.000 ABD Doları değerinde ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca, söz konusu kredi sözleşmeleri kapsamında, ilgili bankanın, sözleşmeler kapsamındaki yükümlülüklerin temini amacıyla, ayrıca hesap rehni, nakit blokajı, taşınır rehni, teminat, ciro edilebilir senetlerin temliki veya rehnedilmesi, ticari işletme rehni ve alacağın temliki ve rehni de dâhil olmak üzere her çeşit teminatın verilmesini isteme, ek teminat sunulmasını talep etme hakkına sahiptir.

Söz konusu genel kredi sözleşmeleri, Şirket'in en büyük finansman sözleşmeleri olup, Şirket'in bu büyüklükte taraf olduğu başka finansman sözleşmesi bulunmamaktadır.

Şirket, bu kredi sözleşmeleri hükümleri uyarınca öngörülen mali taahhütlerin devamlı bir şekilde tamamen karşılanabileceğini garanti edememektedir. Şirket'in mevcut veya gelecek dönemlerde taraf olacağı finansman ve diğer sözleşmelerinde yer alan sınırlama ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali oluşabilir. Bu sözleşmeler uyarınca bir temerrüt halinin oluşması ise, olası tüm telafi imkânlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmelerine veya ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanılmış olan tutarların tamamını derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilir. Bu

durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesini ve yukarıda ifade edilen ipotek dâhil olmak üzere, temerrüde düşülen tüm sözleşmeler için verilmiş olan teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde, mevcut varlıkların, borçların tamamı veya anılan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlanabileceğinin de garantisi bulunmamaktadır. Keza, alternatif finansman sağlanabilir olsa bile, söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

5.1.9. Şirket'in paylarının devri ve ortaklık yapısının değişmesi, bir Banka ile akdedilen genel kredi sözleşmeleri uyarınca İlgili Banka'nın onayına tabidir. Onay alınamaması halinde, Banka kredilerin (varsa) halka arz geliri ile ödenmemiş kısmının vadesinden önce geri ödenmesini talep edebilir, bu da Şirket'in mali yükümlülüklerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in taraf olduğu 31 Aralık 2014 ve 23 Temmuz 2015 tarihli iki genel kredi sözleşmesinden doğan yükümlülükleri mevcuttur. Söz konusu genel kredi sözleşmeleri uyarınca, Şirket'in paylarının devri ve ortaklık yapısının değişmesi İlgili Banka'nın onayına tabidir. İlgili Banka 16.04.2021 tarihli yazısı ile onay vererek, sermaye yapısında değişikliğe neden olabilecek işlem (halka açılma) nedeniyle, Şirket'e karşı fesih, erken ödeme, krediyi geri çağırma gibi taleplerde bulunmayacağını gayrikabili rücu beyan ve taahhüt etmiştir.

5.1.10. Şirket'in kullandığı ana markalar olan "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı", "Şeker GYO" ve "Şeker Gayrimenkul" markaları Şekerbank adına tescil edilmiş olup, Şekerbank'ın söz konusu markaların kullanım hakkını geri alması, iptal etmesi veya üçüncü kişilere de bu markalarla ilgili kullanım hakkı tanıması durumunda Şirket'in faaliyetleri olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket, ana markası olarak TPMK nezdinde Şirket'in tek pay sahibi ve ilişkili tarafı olan Şekerbank adına tescil edilmiş olan "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı", "Şeker GYO" ve "Şeker Gayrimenkul" ibarelerini kullanmaktadır. Şirket ile Şekerbank arasında ilgili markaların kullanımına ilişkin 4 Mart 2021 tarihli üç adet marka lisans sözleşmesi bulunmaktadır.

İlgili sözleşmeler uyarınca Şirket'e münhasır kullanım hakkı verilmemektedir. Ayrıca lisans veren sıfatıyla Şekerbank'ın kullanım hakkını herhangi bir ihbara gerek kalmaksızın geri alma ve iptal etme hakkı olduğu ve bu hakkın kullanılması halinde Şirket'in ilgili markayı kullanmaya son vereceği, aksi takdirde Şekerbank'ın zararlarını tazmin edeceği ve Şekerbank'ın ilgili marka haklarının kullanılması konusunda Şirket'in onayına tabi olmaksızın üçüncü kişilere kullanım hakkı verebileceği de düzenlenmektedir.

Bu doğrultuda, marka hakkı sahibi olarak Şekerbank'ın kullanım hakkını geri alması veya bu markalar için üçüncü kişilere de kullanım hakkı tanıması halinde Şirket'in faaliyetleri ve değeri olumsuz yönde etkilenebilir.

5.1.11. Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in, portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin iki adet davası bulunmakta ve dava süreci devam etmektedir. Söz konusu davaya ilişkin detaylı bilgiye İzahname'nin Ek [8]'inde yer verilmektedir. Bununla birlikte Şirket, portföyündeki gayrimenkullere ilişkin olarak gelecekte farklı davalara maruz kalabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.12. Şirket'in kredi riski bulunmaktadır.

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

Şirket'in maruz kaldığı kredi risk tutarları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (Bin TL)						
Finansal Dönem	**Ticari Alacaklar**		**Diğer Alacaklar**		**Bankalardaki Mevduat**	**Diğer**
	İlişkili Taraf	**İlişkili Olmayan Taraf**	**İlişkili Taraf**	**İlişkili Olmayan Taraf**		
2021	-	9	-	13	296.706	168.214

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Büyükdere Cad. No:171 Levent/Şişli İstanbul Ticaret Sicil No: 350210-0

2020	1.817	222	-	205	73.988	110.344
2019	-	-	-	21	73.403	109.170

5.1.13. Şirket'in faiz oranı riski bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in Promesa ile kolaylaştırılmış usulde birleşmesi sonucu devraldığı döviz cinsinden kredi borçları bulunmaktadır. Söz konusu kredilerin faiz oranları, ödeme tarihlerindeki LİBOR oranlarına göre değişiklik göstereceğinden değişken nitelikte olup Şirket, LİBOR oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in sabit ve değişken faizli finansal araçları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

		31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sabit faizli finansal araçlar (bin TL)				
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan varlıklar	131.424	110.344	-
Finansal varlıklar	Vadeli mevduat	178.729	28.016	189.185
Finansal yükümlülükler	Finansal borçlar	174.000	--	2.012
Değişken faizli finansal araçlar				
Finansal yükümlülükler	Finansal borçlar	603.137	413.202	-

Faiz Oranı Duyarlılık Analizi

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda faiz oranlarında %1'lik düşüş veya yükseliş olması ve bu değişikliğin gerçeğe uygun değerleriyle değerlenen finansal varlık üzerindeki etkisinin yansıtılması sonucu bu düşüş veya yükseliş karşısındaki duyarlılığı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Pozitif değer, kar/zarardaki artışı ifade eder.

	(2021)		(2020)	
bin TL	**Gelir Tablosu**	**Özkaynak**	**Gelir Tablosu**	**Özkaynak**
Faiz oranlarının %1 artışı	-1.001	-1.001	-1.414	-1.414
Faiz oranlarının %1 azalışı	1.001	1.001	1.414	1.414

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmadığından faiz oranı riski dolayısıyla da faiz oranı duyarlılık analizi yapılmamıştır.

5.1.14. Şirket'in kur riski bulunmaktadır.

Şirket, döviz cinsinden banka kredileri bulunması nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde, ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, dolayısıyla sıfıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır. Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya TL'ye karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlülüklerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
	(bin) TL Karşılığı Fonksiyonel Para Birimi	**(bin) TL Karşılığı Fonksiyonel Para Birimi**	**(bin) TL Karşılığı Fonksiyonel Para Birimi**
Toplam Varlıklar (yabancı para USD)	418.761	165.416	181.203
Kısa Vadeli Yükümlülükler	139.786	93.696	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	469.449	326.972	-
Toplam Yükümlülükler	609.235	420.668	-
Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (TLkarşılığı-NET)	**(190.474)**	**(255.252)**	**181.203**

Döviz kredilerinin tamamı USD para birimi üzerinden olduğundan USD / TL paritesinde meydana gelecek değişiklikler Şirket'in kur riskini etkileyecektir.

5.1.15. Şirket'in likidite riski bulunmaktadır.

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in 2021 yıl sonu finansal tablolarında likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerin defter değeri 791.196.999 TL olup, söz konusu tutarın 789.485.638 TL'si finansal borçlanmalardan, 1.711.361 TL'si ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

2021 yılı finansal borçlanmalardan likidite riskine maruz kalan döviz cinsinden finansal yükümlülükleri toplamı 609 milyon TL iken TL cinsinden yükümlülükleri ise 180.250.497 TL olmuştur. Her iki yükümlülükte kullanılan banka kredilerinden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 2020 yıl sonu finansal tablolarında likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerin defter değeri 424.709.851 TL olup, söz konusu tutarın 420.668.012 TL'si finansal borçlanmalardan, 4.041.839 TL'si ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır. Bahsi geçen yılda finansal borçlanmaların tamamı döviz cinsinden banka kredilerinden oluşmuştur.

Şirket'in 2019 yıl sonu finansal tablolarında likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerin defter değeri 2.625.000 TL olup, söz konusu tutarın 2.012.000 TL'si finansal borçlanmalardan, 613.000 TL'si ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

5.2. İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

5.2.1. Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Riskler

5.2.1.1. Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyet ve istisnalarından yararlanamayabilir.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm için SPK'ya yaptığı başvuru 12 Aralık 2019 tarihli SPK kararıyla olumlu sonuçlanmış ve dönüşüme ilişkin Şirket esas sözleşmesinde yapılan değişiklikler 6 Ocak 2020 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sonrasında Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiş ve bu statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşulları sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında Şirket'in gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gereklilikler, portföy sınırlamaları, gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar ve finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar, kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikler ve SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülükler bulunmaktadır. Şirket'in bu koşulları sağlayamaması veya kaybetmesi halinde; idari para cezası alması, faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığını statüsünü kaybetmesi halinde, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan vergi muafiyet ve istisnalarından yararlanma imkânı da kalmayacaktır. Benzer şekilde, mevzuatta yapılacak bir değişiklik ile vergi muafiyeti ve istisnaları değişikliğe uğrayabilir veya kaldırılabilir. Bu durum, Şirket'in mali durumunu ve dağıtılabilir kârını önemli ölçüde olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2.1.2. Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve bu koşullarda yaşanacak olumsuzluklar Şirket'in maliyetlerini artırabilir veya gelirlerini azaltabilir.

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak arz ve talep dengesi bozulabilir; bu sebeple operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talebin ve buna paralel fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket'in projelerinin satışı veya kiralanması ile bu satış ve kiralamalardan elde edeceği gelirleri azalabilir.

Gayrimenkullerin değerleri ve elde edilecek kira gelirleri sözleşmeler ile bağlayıcı hükümler altına alınmış olsa dahi küresel ve/veya yerel ekonomik etkenlerin kira gelirleri üzerinde baskı yaratması durumunda Şirket'in kârlılığının sürekliliği etkilenebilir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ecrem Evleri Mah. Ataköy Cad.
Promenade SİL D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 5815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sabit Mutabıkdır
Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 Faks:
Beşiktaş Kurumlar V.D. 60[illegible] 000 4385
Ticaret Sicil No: 369210-0

5.2.1.3. GYO'lara sağlanan vergi avantajlarının kaldırılması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye'de GYO'lar kurumlar vergisinden muaftır. Bu muafiyet, gayrimenkul sektörünün büyüme performansını destekleyen önemli unsurlardan biridir. Söz konusu vergi avantajlarının kaldırılması, sektör faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2.1.4 Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşebilecek çeşitli riskler, Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2.1.4.1. Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski

Küresel ekonomide ve/veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönlü etkileyebilir. Bu durumda Şirket'in gayrimenkul satışından veya kiralanmasından elde edeceği gelirler olumsuz yönde etkilenebilir.

5.2.1.4.2 Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkul ve projelerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir. Bu değerleme doğası gereği sübjektif bir değerlemedir. Değerleme işlemi, varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerleme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulacaktır. İç piyasada oluşabilecek olumsuz sonuçlar, gayrimenkullerin değerini düşürebilir. Bu nedenle ilgili gayrimenkullerin, değerleme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir.

5.2.1.4.3 Yatırımların likit olmaması riski

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmama riski daha yüksek olan yatırımlardır. Şirket'in olası bir nakit ihtiyacı durumunda, gayrimenkullerin doğası gereği likit olmayan yatırımlar olması sebebiyle istenilen fiyattan ve hızlı bir şekilde elden çıkarılamaması riski söz konusudur. Böyle bir durum, Şirket'in mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2.1.4.4 Sektörel rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin etkin olduğu bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilir. Sektördeki yoğun rekabet, birden çok gayrimenkul projesi geliştirilmesi gibi sebeplerle arz fazlalığı söz konusu olabilir. Bu durum Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine yol açabilir ve bu sebeple mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

5.2.2. İnşaat Sektörüne İlişkin Riskler

5.2.2.1. İnşaat İzinleri

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaası, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Ayrıca, bu izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

5.2.2.2. Coğrafi etkenler

Türkiye, deprem kuşağında yer alan bir ülkedir. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar, yürürlükteki mevzuat uyarınca depreme dayanaklı olarak inşa edilse de, olası büyük bir deprem sonucunda Şirket'in gerçekleştirmeyi planladığı yatırımlarının söz konusu depremden etkilenmesi söz konusu olabilir veya yapılacak sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararların tazmin edilememesi durumuyla karşı karşıya kalınabilir.

5.2.2.3. Konut kredileri faiz oranları

Türkiye'deki konut alıcıları, genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artışlar, Türkiye'deki konut talebinde düşüşe sebebiyet vermiştir. Faiz oranları

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Atatürk Cad.
Proje Ofis Sit. D Kapısı Apt. No.3/51 K.11
Kağıthane İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:14-5
Esentepe / Şişli - İSTANBUL
Tel: 0212 324 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 8[illegible] 009 4385
Ticaret Sicil No: 3[illegible]

2021'de TCMB tarfından faiz oranlarında indirime gitmesine karşın söz konusu faiz indirimleri konut kredi faizlerine yansımamakla beraber yükselmiştir. Bu yükseliş konut satışlarını yavaşlatmıştır. Piyasa faiz oranlarının gelecekte daha da artması halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik talebi düşürerek Şirket'in konut portföyüne yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

5.2.2.4. Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de gayrimenkullerin inşaası, alım-satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konular da projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir.

Söz konusu inşaatlar için önem arz eden bu faktörlerde yaşanacak aksama, projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeler ile ilgili olarak öngördüğü satış ve kârlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. Halka Arz Edilecek Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir.

Halka arzın gerçekleşmesinin ardından Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir pazar oluşacağı veya böyle bir pazarın oluşması halinde bunun süreklilik göstereceğinin garantisi yoktur. Buna ek olarak, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin pazarın likiditesi de Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatleri ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aktif bir işlem pazarı oluşmayabilir veya bu pazar sürdürülebilir olmayabilir. Bu durumda yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkânları olumsuz yönde etkilenebilir. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin pazarın sınırlı olması, Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini arttırabilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca, Şirket'in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, bu bölümde değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara, rakiplerin faaliyetlerine ve diğer etkenler ile bu bölümde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket faaliyet sonuçlarında meydana gelecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcılar halka arz kapsamında aldıkları Halka Arz Edilecek Paylar'ı halka arz fiyatından veya onun üzerinde bir fiyatla satma, hatta genel olarak satma imkânını bulamayabilirler. Sonuç olarak, halka arz kapsamında Halka Arz Edilecek Paylar'ı satın alan yatırımcılar Halka Arz Edilecek Paylar'a yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri, zaman zaman önemli boyutta dalgalanmalara maruz kalabilir. Söz konusu dalgalanmalar, Şirket'in mali performansıyla ya da geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle de ilgili olmayabilir. Sonuç olarak, piyasada yaşanacak genel bir düşüş ya da benzer sermaye piyasası araçlarına yönelik piyasalarda yaşanacak düşüşler, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin işlem pazarı ile Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin oluşan pazarın likiditesi üzerinde olumsuz etki doğurabilir.

5.3.2. Şirket, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.

Halka açık şirketler, ilgili mevzuat ve SPK düzenlemeleri uyarınca hazırlanan esas sözleşmeleri ve kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. Halka açık şirketler, kendi takdirlerinde olmak üzere, nakden ve/veya bedelsiz paylar şeklinde kâr payı dağıtabilecekleri gibi, kârı şirket bünyesinde tutmaya da karar verebilirler. Söz konusu kâr dağıtma kararı, mevcut olması halinde, gelecekteki kârın fiilen ödenmesi ile bu ödemenin şekli ve de bunların tutarları, yeterli kâr elde edilmemesi, dağıtılabilir kâr ve

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU ANI
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Ak Sok. No:3/51 K:11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Cad. No:121 Levent/İş A Blok K:4-5
Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 55 55 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 360210-0

yedek akçelerin miktarı, işletme sermayesi gereksinimleri, finans maliyetleri, sermaye harcamaları ve yatırım planları, gelirler, karlılık seviyesi, borç-özsermaye oranı, karşılaştırılabilir nitelikte olup yurt içinde faaliyet gösteren ve borsada işlem gören diğer şirketlerin ödediği kâr payları, pay sahiplerinin kâr payı hedef ve beklentileri ile yönetim kurulunun farklı zamanlarda kendi takdiri doğrultusunda ilgili addedeceği diğer faktörler de dâhil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın birtakım etkenlere bağlı olacaktır.

Şirket, önemli ölçüde kâr elde etse bile, yönetim kurulunun söz konusu kârın portföye alınacak yeni gayrimenkuller ve projeler vasıtasıyla pay sahiplerine daha yüksek bir değer yaratacağını düşünmesi gibi başka amaçlarla kullanılması durumunda kâr payı ödemesi yapmayabilir. Dolayısıyla, Şirket'in gelecekteki kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik arz edebilir ve kısıtlı olabilir. Lütfen "*Kâr Dağıtım Politikası*" bölümünü inceleyiniz.

5.3.3. TL'nin değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar, Halka Arz Edilen Payların değerini, Şirket'in net gelirlerini ve Şirket'in Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin olarak ödeyeceği kâr paylarını önemli ölçüde etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın kote edilen fiyatı, TL cinsinden olacaktır. Ayrıca mevcut olması durumunda Halka Arz Edilen Paylar için ödenecek kâr payları da TL cinsinden ödenecektir. Sonuç olarak, TL'nin değerinde diğer para birimleri karşısında meydana gelebilecek dalgalanmalar, Halka Arz Edilen Payların değerini etkileyebilir.

5.3.4. Şirket'in ana pay sahibi olan Şekerbank ile diğer pay sahipleri arasında menfaatlerin çatışması riski bulunmaktadır.

Şirket'in halka arzının gerçekleşmesinin ardından Şekerbank, Şirket'in sermayesinin %75'ini temsil eden payların sahibi olarak pay sahibi olmaya ve Şirket üzerinde kontrol icra etmeye devam edecektir. Bu bakımdan, halka arz sonrasında Şirket'in hâkim ortağı Şekerbank ile diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin çatışması riski bulunmaktadır. Pay sahipleri arasında menfaat çatışmasının yaşanması, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.4. Diğer riskler:

5.4.1. Makroekonomik sebepler nedeniyle Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı öngörülen sürelerden daha uzun süre alabilir.

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdirebilir ve Şirket'in nakit akışı bu durumdan ötürü olumsuz yönde etkilenebilir.

5.4.2. Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak Türk ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye yüksek riskli bir deprem bölgesidir. Özellikle, Şirket'in toplam 124 gayrimenkulünün bulunduğu İstanbul, birinci derece deprem riski bölgesinde, yani depremlerden en çok zarar görebilecek bölgede bulunmaktadır. Ek olarak, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Bu nedenle, şiddetli bir deprem, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkulleri tahrip ederek bu gayrimenkullerin satışını engelleyebilir, Şirket'i zarara uğratabilir ve Şirket'in mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir. Benzer şekilde kasırga, fırtına, yangın gibi diğer afetler de Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkulleri tahrip ederek, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. Aynı zamanda doğal afetler doğrudan Şirket'in gayrimenkullerine zarar vermese de Türkiye ekonomisinin zarar görmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Buna ek olarak savaş ve salgın hastalık gibi durumlar da Türkiye ekonomisinde daralmaya sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Karasu Cad.
Promesa Sit. D Kule Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 0815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Levent/Şişli A Blok K.4-5
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Beşiktaş Kurumlar V.D. 801 009 4385
Ticaret Sicil No: 350210-0

5.4.3. Covid-19 salgınının küresel bazda ve/veya Türkiye bazında yol açabileceği ekonomik veya finansal kriz Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

2020 yılından beri devam eden Covid-19 salgını nedeniyle küresel iktisadi faaliyette daralmalar yaşanmış ve bu gelişmeler küresel finans piyasalarını olumsuz etkilemiş risk iştahında ciddi azalma yaşanmıştır. Bunun en önemli yansımaları gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarındaki azalma ve söz konusu ülkelerin para birimlerinde de ciddi değer kayıpları görülmüştür.

Covid-19 salgını, tüm sektörleri etkilediği gibi, GYO sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. AVM'lerin kapatılması, uzaktan çalışma sistemine geçilmesiyle birlikte ofislerin boşalması, otellerin hizmetlerinin durması gibi unsurlar ticari gayrimenkul sektörüne yatırım yapan GYO'ları oldukça etkilemiştir. Covid-19 salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkisi sebebiyle AVM'lerin ziyaretçi sayılarının ve cirolarının daha düşük olacağı, otel ve ofis doluluk oranlarının da tam kapasiteye erişmesinin zaman alacağı öngörülmektedir.

Şirket'in gayrimenkul portföyü içinde kira geliri elde edilen ofisler ağırlıkta olduğundan Covid-19 sürecinin ofis pazarı üzerindeki etkisi önem arz etmektedir. Covid-19 salgını etkisiyle artan yaygınlaşan hibrit ve uzaktan çalışma modeli, ofis pazarında 2021 yılının ilk yarısında da etkili olmaya devam etmiştir. Ofise geri dönüşte kurumsal şirketlerin kullandıkları ofis alanlarını %40 oranında küçülttüğü gözlemlenmiştir. Özellikle yüksek standartlar sunan, modern havalandırma sistemine sahip ve açık alanlar barındıran A sınıfı ofislere olan talep artarken, B sınıfı ofis kullanıcılarının mevcut ofislerinden çıkış yaparak A sınıfı ofislere yönelmektedir.

Ofis sektörü açısından öne çıkan önemli bir diğer konu ise hibrit çalışma modelinin insan kaynakları tarafından hukuksal bir zemine oturtulması ekseninde yoğunlaşmıştır. Şirketlerin çalışma modellerini kalıcı hale getirip getirmeme kararlarını önümüzdeki iki yıllık deneme süreci içinde yaşayacakları deneyimlere göre vermesi ve Pandemi ile ofis piyasasında yaşanan değişimlere ilişkin atılan somut adımların sonuçlarının 2022 yılı itibariyle daha netleşmesi beklenmektedir.

Covid-19 salgınında yeni dalgaların ortaya çıkması ve bu nedenle küresel bazda ekonomilerin tekrar kapanma ihtimali, buna bağlı olarak iktisadi faaliyetlerin yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştihanın azalma ihtimali önümüzdeki döneme ilişkin en temel riskler arasındadır. Bu risklerin ortaya çıkması gayrimenkul sektörünü ve Şirket gelirlerini negatif yönde etkileyebilecektir.

Şirket, portföyündeki ofis olarak değerlendirilen gayrimenkullerin büyük bölümünden kira geliri elde etmektedir. Covid-19 salgını veya türevleri nedeniyle yaşanabilecek ekonomik dalgalanmalar Şirket'in kira gelirlerini zamanında veya tam alamamasına veya ilgili kira bedellerinin uyarlanması sonucu azalmasına neden olabilir ve bu sebeple Şirket'in faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

5.4.4. Türkiye'de yaşanan terör saldırıları ve darbe girişimi, protesto gibi politik olaylar, ekonomide dalgalanmalara yol açarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Bölgesel huzursuzluk, terör saldırılarının artması ve bunların uluslararası medyada yer alması, Türkiye'de turizm endüstrisine ve yatırım faaliyetlerine zarar vererek Türkiye ekonomisini de olumsuz yönde etkilemektedir. Türkiye ekonomisinde meydana gelen herhangi bir gerileme, satın alma gücünün azalmasına neden olarak Şirket'in gayrimenkul satışlarını düşürebilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve ekonomik durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5.4.5. Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin bulunduğu Kazakistan'da yaşanacak ekonomik kriz, doğal afet gibi durumlardan Şirket'in faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in Kazakistan'da arsa niteliğinde bir adet gayrimenkulü bulunmakta olup, Kazakistan'da yaşanacak bir ekonomik kriz veya Kazak ekonomisinde yaşanacak dalgalanmalar, Şirket'in burada bulunan gayrimenkulün satışı veya kiralanma sürecini olumsuz yönde etkileyebilir. Benzer şekilde, bu ülkede yaşanacak doğal afetler Şirket'in gayrimenkulüne zarar vererek veya doğrudan Şirket'in gayrimenkulüne zarar vermese de Kazak ekonomisinin zarar görmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Papirüsü Sit. D Kanadı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Cad. No:171 Levent/İstanbul A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 35 30 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4585
Ticaret Sicil No: 355210-0

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççı'nın ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in ticaret unvanı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi:	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane/İstanbul
Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü:	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret sicil numarası:	80786-5

6.1.3. İhraççı'nın kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, İstanbul Ticaret Sicili'ne "Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş." unvanı ile 19 Nisan 2017 tarihinde tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur. Şirket, Kurul'un 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı iznini takiben, 6 Ocak 2020 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

6.1.4. İhraççı'nın hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, İhraççı'nın kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları:

Hukuki statüsü:	Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat:	T.C. Kanunları
İhraççı'nın kurulduğu ülke:	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez adresi:	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul
İnternet adresi:	www.sekergyo.com.tr
Telefon:	0212 398 38 00
Faks:	Yoktur

Şirket'in tabi olduğu mevzuat hakkında genel bilgi:

Şirket, başta SPKn ve GYO'lara ilişkin esasları düzenleyen GYO Tebliği olmak üzere Kurul düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanmasına, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kâr dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülüklere ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

GYO Tebliği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar öngörmektedir. Bu kapsamda, gayrimenkul yatırım ortaklıkları alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Bununla birlikte, GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Diğer taraftan, GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca ortaklıkların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün

beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda bu şart aranmaz ve ilgili gayrimenkul ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilir. Bununla birlikte, ortakların söz konusu muafiyetten yararlanabilmesi için (i) söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerleme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

GYO Tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklılarının yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar:

i. Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.

ii. Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

iii. Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.

iv. Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.

v. Gerçekleştireceklerı veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.

vi. Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.

vii. Faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanıma ihtiyaç duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.

viii. Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.

ix. Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.

x. Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.

xi. Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin ayni haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.

xii. Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.

xiii. Aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Esentepe Evleri Mah. Akasu Cad.
Premiera Sit. D Kadıköy/İst. No:3/51 K.11
Kadıköy/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 001 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:151 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe Mah. İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 99 (pbx)
Beşiktaş Kurumlar V.D. 801 008 4285
Ticaret Sicil No: 392210

katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.

xiv. Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.

xv. Altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.

xvi. Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur.

xvii. Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar.

xviii. Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

İştiraklere İlişkin Sınırlamalar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca (i) işletmeci şirketlere, (ii) diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, (iii) yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere, (iv) belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere, (v) gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve (vi) portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere iştirak edebilir.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesine %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

Portföye İlişkin Sınırlamalar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında (i) gayrimenkullere, (ii) gayrimenkul projelerine, (iii) gayrimenkule dayalı haklara ve (iv) yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketere yatırım yapmak zorundadır. Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa, Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın oluştuğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Levent Eğitim Mah. Akçay Cad. Promosa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:171 Maslak A Blok K:4-5
Şişli - İSTANBUL
Doğan Kurumlar V.D. 801 028 4585

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Şirket'in iş ve işlemlerini gerçekleştirirken söz konusu sınırlamalara uyması gerekmektedir. Bu kısıtlamalar uyarınca, Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Bunun yanı sıra Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.

Şirket sermayesine %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.

GYO Tebliği'nin yanı sıra Şirket başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira hükümlerine tabidir.

Yukarıda GYO Tebliği'ndeki bazı temel düzenleme hükümlerine yer verilmiş olup, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeler bunlarla sınırlı olmayıp, tamamı için GYO Tebliği incelenmelidir.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket'in faaliyetlerinin gelişimine ilişkin bilgiler aşağıda belirtildiği gibidir:

- Şirket, Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile Şirket'in tek pay sahibi Şekerbank'ın aktifinde yer alan gayrimenkullerin kurulacak bir şirkete bölünme yoluyla devredilmesine ilişkin 19 Ocak 2017 tarih ve 7208 sayılı izni BDDK izni uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmek amacıyla 19 Nisan 2017 tarihinde Şekerbank T.A.Ş. tarafından kurulmuştur.
- Şekerbank, BDDK İzni doğrultusunda 29 Aralık 2017 tarihinde kısmi bölünme işlemini gerçekleştirerek aktifinde yer alan gayrimenkullerden gayrimenkul yatırım ortaklığına uygunluğu tespit edilenleri Şirket'e devretmiştir.
- Yapılan kısmi bölünme sonrasında devralınan gayrimenkullerin Şirket'e ayni sermaye olarak konulması ile Şirket'in sermayesi 603.466.462 TL'ye çıkarılmıştır.
- Şirket'in "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü amacıyla 28 Haziran 2019 tarihinde Kurul'a esas sözleşme değişikliği başvurusunda bulunulmuştur.
- Şirket'in esas sözleşme değişiklik başvurusu Kurul'un 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı izni ile onaylanmıştır.
- Şirket, Kurul iznini takiben 26 Aralık 2019 tarihinde, kayıtlı sermaye sistemine geçişin kabulü ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü amacıyla esas sözleşme tadilinin karara bağlanması için olağanüstü genel kurul toplantısını gerçekleştirmiş ve 6 Ocak 2020 tarihinde esas sözleşme değişiklikleri İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğünce tescil edilmiştir.
- Şirket ilk olarak, 610.166.462 TL olan çıkarılmış sermayesinin 813.555.283 TL'ye artırılması suretiyle ihraç edilecek 203.388.821 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebiyle 27.03.2020 tarihinde Kurulumuza başvurmuştur. Ancak, Şirket'in 08.04.2020 tarihli yazısı ile yapılması planlanan halka arzın 30.06.2020 tarihli finansal tablolar esas alınarak gerçekleştirilmesini teminen Şirket'e ek süre verilmesi talep edilmiştir. Konunun değerlendirildiği Kurul Karar Organı'nın 22.04.2020 tarih ve 26/539 sayılı toplantısında, diğer hususların yanı sıra; Şirket'in talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Şirket'in 12.08.2020 tarihli yazısıyla 30.06.2020 tarihli ara dönem finansal tablolar esas alınarak yapılması planlanan halka arzın 31.12.2020 tarihli finansal tablolar kullanılarak gerçekleştirilmesine ilişkin süre verilmesi talep edilmiştir. Şirket'in söz konusu talebinin değerlendirildiği Kurul Karar Organı'nın 12.11.2020 tarih ve 71/1401 sayılı toplantısında, diğer hususların yanı sıra; Şirket'in paylarının halka

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Atatürk Cad. Promesa Sit. D Blok No:3/51 K.11
Kağıthane İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 399270-0

arzının 31.12.2020 tarihli finansal tabloları ile 2021 yılının ilk yarısında gerçekleştirilmesine ilişkin süre verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

- Şirket, Kasım 2020 tarihinde Promesa'nın sermayesini temsil eden tüm payları Metis Yatırım'dan devralmıştır. Pay devri sonrasında Şirket, Promesa'nın tek pay sahibi haline gelmiştir.
- 22 Aralık 2020 tarihli birleşme sözleşmesi uyarınca Promesa ve Şirket, Şirket'in Promesa'yı devralması suretiyle kolaylaştırılmış birleşme usulde birleşmiş ve birleşme işlemi 25 Aralık 2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir. Aynı tarihte Promesa, sicilden terkin edilmiştir. Birleşme işlemi sonucunda, Promesa'nın portföyünde yer alan İstanbul ili Kağıthane ilçesi, Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan, hâlihazırda Şirket merkezinin ve Şekerbank Genel Müdürlük Binası'nın da bulunduğu ofis kompleksi olan Şeker Kule'nin Promesa'ya ait 74 adet ofis ve 1 adet dükkan niteliğindeki bağımsız bölümü ile İstanbul, Sarıyer ilçesinde bulunan bir adet taşınmazı portföyüne katmıştır. Böylece Şirket'in gayrimenkul portföyünde çeşitlilik artırılmıştır.
- Şirket 25.03.2021 tarihinde, sermaye artırımı ve artırılacak sermayenin halka arzına ilişkin olarak SPK'ya başvuruda bulunmuştur, söz konusu başvuru Kurul Karar Organı'nın 20.05.2021 tarih ve 26/781 sayılı toplantısında ilk aşamada uygun bulunmayarak, Şirket'e SPK'nın 26.08.2021 tarih ve 44/294 Sayılı Kararı ile Şirket paylarının halka arzının en geç 31.12.2022 tarihli finansal tablolar ile gerçekleştirilmesini teminen ek süre verilmiştir.
- Şirket 15.03.2022 tarihinde çıkarılmış sermayesinin 610.166.462 TL'den 813.555.283 TL'ye çıkarılması ve bu yolla ihraç edilecek 203.388.821 TL nominal değerdeki payların sermaye arttırımı yoluyla halka arzına ilişkin izahnameni onaylanması talebiyle SPK'ya yeniden başvuruda bulunmuştur.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

GYO Tebliği'nin 22. maddesi kapsamında GYO'lar, kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde de gayrimenkul projesi geliştirebilirler ve projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak şekilde yürütülecek bir proje olması halinde, ilgili yatırım projesinde ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurul tarafından teminata bağlanmış olması zorunludur.

Şirket'in, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde gerçekleştirdiği herhangi bir yatırım projesi bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, Şirket'in 19 Şubat 2021 tarih ve 2021/4 yönetim kurulu kararları ile GYO Tebliği'nin 22. maddesi kapsamında bir yatırım projesinin gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bu amaçla, Şirket, S.S. Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatifi ("Kooperatif") ile kat karşılığı arsa devri sözleşmesi için 22 Şubat 2021 tarihinde bir ön protokol akdetmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla 6 Ekim 2021 tarihinde Kooperatif ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu yatırım projesi kapsamında, Kooperatif'e ait bulunan İstanbul ili, Şile ilçesi, Çayırbaşı Mahallesi, 733 (Tevhid öncesi parsel numaraları: 445, 678 ve 679) no'lu parsel üzerinde Şirket'in anlaşacağı bir müteahhit tarafından bağımsız bölümlerin inşası yapılacaktır. Projeye Haziran 2022'de başlanması ve Ekim 2023'te tamamlanması planlanmaktadır. Net Kurumsal Değerleme tarafından yapılan 10.03.2022 tarihli değerleme raporuna göre Proje için öngörülen toplam maliyet 44.700.000 TL, Projenin Şirket'e sağlayacağı tahmini net gelirin ise yaklaşık 67.450.000 TL ve bu kapsamda, Şirket'e ait net kâr tutarının ise 22.750.000 TL olacağı hesaplanmıştır.

İlgili mevzuat kapsamında, proje ve inşaata başlanması için gerekli tüm yasal izin ve onayların alınması ve varsa projenin geliştirilmesine yönelik engellerin kaldırılması Kooperatif'in sorumluluğundadır. Bağımsız bölümlerin inşası ile ilgili olarak inşaat ruhsatlarının alınması ile ilişkili masraflar, proje ve inşaat ile ilgili tüm masraflar ile resmi harç ve ruhsat masrafları Şirket tarafından karşılanacaktır. İnşaatın tamamlanması

T.C. ŞEKER FİNANSAL PİYASASI İSTANBUL
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Erdoğdu Evleri Mah. Atatürk Cad. Promesa Sit. B Kamu Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane/İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (pbx) Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 003 4385 Ticaret Sicil No: 359210-0

neticesinde Kooperatif ile Şirket'in müştereken sahip olacakları yapı inşaat alanının %50'si Şirket'e, %50'si ise Kooperatif'e ait olacaktır. İşbu İzahname tarihi itibariyle, projenin tevhid işlemleri ve avam proje onay süreci tamamlanmış olup, **yapı ruhsatı alımı süreci devam etmektedir.**

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yer alan *"Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir."* hükmü uyarınca, mevcut durum itibarıyla söz konusu sözleşmeden doğan haklar Şirket portföyüne dahil edilmemiş olup, proje için yapılan 274.846 TL tutarındaki masraflar 31.12.2021 tarihli finansal tablolarda "Proje halindeki stoklar" hesabında izlenmektedir.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Şirket'in halihazırda yürüttüğü bir yatırım projesi bulunmaktadır. Ancak, detayı 6.2.1. nolu kısımda verilen Şile Çayırbaşı Projesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Oranına Göre Maliyet	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Şile Çayırbaşı Projesi	İstanbul ili, Şile ilçesi, Çayırbaşı Mahallesi	2023'de tamamlanacaktır.	2023 yılı sonunda 44.700.000 TL maliyet öngörülmüştür.	0 (2023'de projenin %100'ü tamamlanacaktır)	Şirket içi kaynaklar ve proje satış gelirlerinden

6.2.3. İhraççı'nın yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında İhraççı'yı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Şirket, S.S. Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatifi ("Kooperatif") ile kat karşılığı arsa devri sözleşmesi için 22 Şubat 2021 tarihinde bir ön protokol akdetmiştir. 06 Ekim 2021 tarihinde de Kooperatif ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır.

6.2.4. İhraççı'yla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Bir sermaye piyasası kuruluşu olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefidir ve kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Bununla birlikte, KVK 5/1-d-4 maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesnadır. Bu istisna, ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarından, KVK madde 15/3 hükmü çerçevesinde, ortaklara dağıtılıp dağıtılmadığına bakılmaksızın %15 vergi kesintisi yapılmaktadır. Ancak KVK madde 15/4 uyarınca, Cumhurbaşkanı, KVK madde 15'te belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dâhilinde madde 15/3 hükmünde belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu doğrultuda, 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1/10-ç maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarına uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 olarak belirlenmiştir ve söz konusu oran işbu İzahname tarihi itibarıyla hala geçerlidir.

GVK'nın 94/6, KVK'nın 15/2 ve 30/3 maddeleri uyarınca KVK 5/1-d maddesi hükmü kapsamında kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara kâr payı olarak dağıtılması halinde, kâr dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır.

Damga Vergisi Kanunu 9. maddesi 2 sayılı tablonun 21. maddesine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır.

Özetle gayrimenkul yatırım ortaklıklarının elde ettiği kazançların tamamı, süre ve şekil şartına bağlı olmadan, kurumlar vergisinden istisnadır.

Şirket'in taraf olmayı planladığı Şile Çayırbaşı Projesi kentsel dönüşüm kapsamında olup, projenin tamamlanması halinde Şirket'in sahip olduğu konutların satışında KDV oranı %1 olarak uygulanacaktır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Caddesi No:171 Levent/İstanbul
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4386
Ticaret Sicil No: 380210-0

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

Şirket, GYO Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri gibi varlık ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföyü işletmek veya belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım hizmetine yatırım yapmak amacıyla faaliyet gösteren ve SPKn'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile GYO Tebliği'nde izin verilen faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumu olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

Şirket, doğrudan ve dolaylı olarak mülkiyetindeki kiralanabilir nitelikteki gayrimenkullerinden kira gerliri elde etmektedir. Bunun yanında mevcut iş konusu kapsamında, mülkiyetinde bulunan ve satın alacağı her türlü arsa, arazi ve benzeri gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa ettirmek, satmak, kiraya vermek gibi faaliyetleri yürütmeyi hedeflemektedir.

7.1.1. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde İhraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in doğrudan ve iştiraki vasıtasıyla dolaylı olarak mülkiyetinde bulunan, 34'ü yurt içinde, 1'i yurtdışında olmak üzere 35 farklı lokasyonda konumlu olan toplam 163 adet gayrimenkulü ile 3 adet arsası bulunmaktadır. 2022 yılı Ocak ayında düzenlenen değerleme raporlarına göre bu gayrimenkullerin toplam değerleri 1.132.458.000 TL'dir. 11 adedi İstanbul'da, 4 adedi Ankara'da, 1 adedi Kazakistan'ın Almati şehrinde, kalanları ise Türkiye'nin 18 farklı il/ilçesinde bulunan söz konusu gayrimenkullerin ekspertiz değerleri itibarıyla %92,74'ünü ofis ve diğer ticari gayrimenkuller oluştururken, mesken ve arsaların payları sırasıyla % 0,26 ve %7'dir. Sahip olunan taşınmazların büyük kısmını il ve ilçe merkezlerinde, ticari akslar üzerinde bulunan, Şekerbank'ın kiracısı olduğu ticari gayrimenkuller oluşturmaktadır. Bu gayrimenkullere ilaveten İstanbul'un ticari akslarında konumlu olan ofisler, organize sanayi bölgelerinde konumlu fabrikalar ve farklı şehirlerde bulunan ticari gayrimenkuller de Şirket portföyünde yer almaktadır.

31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirket portföyünde Kazakistan'ın Almati şehrinde bulunan arsa haricinde ekspertiz değeri 15 milyon TL'yi aşan ve kısmen ya da tamamen kiralanmış olan 8 adet gayrimenkul (Şeker Kule ve Metrocity kapsamındaki bağımsız bölümler, Gümüşsuyu Şubesi, İzmir Şubesi, Mecidiyeköy Şubesi, Sultanhamam Şubesi ve Tophane Binası ve Göztepe Şubesi) bulunmaktadır. 7 tanesi İstanbul'da 1 tanesi ise İzmir'de yer alan söz konusu gayrimenkuller ile Kazakistan arsası 31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirket mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin %89,39'unu oluşturmakta olup, bu gayrimenkullerin içinde en büyük paya sahip olanın Şeker Kule kapsamındaki bağımsız bölümler olduğu görülmektedir. 31.12.2021 tarihi itibarıyla Şeker Kule tek başına Şirket'in doğrudan ve dolaylı olarak mülkiyetindeki gayrimenkuller içinde %61,09 paya sahipken, onu %6,53 payla Metrocity kapsamındaki bağımsız bölümler takip etmektedir. Aynı gayrimenkullerin 31.03.2021 tarihi itibarıyla Şirket mülkiyetindeki toplam gayrimenkuller içindeki payı ise sırasıyla %64,52 ve %6,63'tür.

Sarıyer arsasındaki 199/5.175 oranındaki hisseli mülkiyet, Ankara Dubleks Mesken, Kastamonu Şubesi ve Kadıköy Şubesi[4] Şeker Kentsel'e ait olup, doğrudan Şirket portföyünde yer almamakla birlikte, Şeker Kentsel'in sermayesinin tamamı Şirket'e ait olduğundan konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında izlenmektedirler.

---

[4] Söz konusu gayrimenkullere ilişkin olarak Epos Değerleme tarafından hazırlanan 08.01.2021 ve 07.01.2022 tarihli değerleme raporlarında; GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükmü uyarınca, Sarıyer arsasının ve kat mülkiyeti tesis edilmeyen gayrimenkuller kapsamındaki bağımsız bölümlerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne dahil edilmeleri uygun görülmemiştir. Söz konusu gayrimenkullerin bu çerçevede Şeker Kentsel'e devredildiği anlaşılmaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akçay Cad.
Prof. Ali Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Santral)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 356210-0

07 Ocak 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporları uyarınca, Şirket'in 1.105.913.000 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve Şeker GYO'nun kullandığı 26.545.000 TL değerindeki maddi duran varlıklarda izlenen gayrimenkulü bulunmaktadır.

Şirket portföyünün tamamına yakını ofis ve işyeri olarak kullanılan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket, ağırlıklı olarak ilgili gayrimenkullerin kiraya verilmesinden gelir elde etmektedir. Şirket'in kira gelirleri 2020 yılından itibaren artmaya başlamış olup 2020'de 10,8 milyon TL olan kira gelirleri, 2021'de 39,5 milyon TL düzeyine yükselmiştir. Bu artış ofis piyasasının Covid-19 sürecinin etkilerinin azalmaya başlaması ile ofise dönüşlerin ve bu şekilde doluluk oranlarının artmasından kaynaklanmıştır. 2022 yılı Nisan ayı itibarıyla Şirket kira gelirlerinin %91,45'inin ilişkili taraflardan, %8,55'inin ise ilişkili olmayan taraflardan elde edildiği, Şekerbank'tan tahsil edilen kira bedelinin toplam kira gelirleri içindeki payının ise %74,01 olduğu anlaşılmıştır.

Şirket'in ayrıca gayrimenkul satış gelirleri de bulunmaktadır. Özellikle 2019 yılında gayrimenkul satışlarından 178,6 milyon TL gelir elde etmiştir. Söz konusu gelirlerin tamamı Kazakistan'da konumlu 1.421 adet, Türkiye'de konumlu 16 adet olmak üzere toplam 1.437 adet gayrimenkulün satışından elde edilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren mali yıl itibarıyla gayrimenkul satış gelirleri ise bir önceki yıla göre 141,5 milyon TL (%79,2) TL azalarak 37,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Aynı tarih itibarıyla, satılan gayrimenkullerin maliyeti 31,1 milyon TL'dir. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren mali dönemde, Şirket portföyünde yer alan, Mersin, Ankara ve İstanbul'da konumlu üç adet gayrimenkulün satışından 13,45 milyon TL satış geliri elde edilmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine, ekspertiz değerlerine, doluluk oranlarına, kiracılarına, kira ekspertiz değerlerine ve tahsil edilen mavcut kira bedelellerine ilişkin ayrıntılar işbu İzahname'nin 9.1.1. Bölümü'nde yer almaktadır.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve İhraççı'nın bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye'de "İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü" 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. 2019 yılında %8,6 oranında, 2020 yılında ise %5,5 oranında küçülen inşaat sektöründe 2021 yılında küçülme %0,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründeki küçülmenin yavaşlamasının etkilerini güven endekslerinde görmek mümkündür 2019 yılında 72 olan inşaat güven endeksi 2020 yılında 80'e, 2021 yılında ise 83'e yükselmiştir.

Covid – 19 sürecinin başladığından beri diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Küresel olarak salgın önemli bir sorun olsa da 2021 yılının ikinci yarısından itibaren maliyet enflasyonu hemen hemen tüm ülkelerde yükselmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması tedarik ve lojistik sorunlarına neden olmuş. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde enflasyonist eğilimi güçlendirmiştir. Buna paralel olarak da inşaat maliyetlerinde önemli yükselişler görülmüştür. İnşaat maliyet endeksi 2019 yılında %10,16 iken, 2020 yılında %25,02'e, 2021 yılında da ciddi bir artış ile %67,74'e yükselmiştir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise; 2021 yılında ekonomik büyümenin ivmelenmesi, enflasyon etkisi ile talebin canlı olması ve ertelenen talebin devreye girmesi ile toplam satışlar 1 milyon 491 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların faizlerdeki artışın da etkisi ile 2020 yılındaki rakamı olan 573 bin adetten 294 bine gerilemiştir. 2017 yılından bu yana toplam konut satışlarının ortalaması 1 milyon 400 bin âdetin üstünde gerçekleşmiştir. Konut satışlarında güçlü eğilim korunurken diğer artış konut dışı gayrimenkul (arsa, tarla, iş yeri, fabrika,

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Atatürk Cad.
No:11 K:11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent Mah. Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 70 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 006 4385
Ticaret Sicil No: 359210-0

ofis, depo, sanayi sitesi gibi) satışlarında görülmüştür. Bu alandaki satışlar 2021'de önceki yıla göre %29,6 artarak 1 milyon 528 bin adede ulaşmıştır. Konut dışı gayrimenkulün, konut satışlarını ilk kez geride bırakmasında iki ana etkiden söz edilmektedir. Birincisi, salgın ve iklim değişikliğine bağlı olarak ticari hayatın değişmesi, ikincisi ise enflasyondan korunma isteğidir. Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerle birlikte devam edegelen doğal talep özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. Bunun sonucunda 2019 yılında %10, 2020 yılında %30 olan konut fiyat endeksi 2021 yılında %60 yükselmiştir. Bu durum fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da değerlendirilmektedir.

İnşaat sektörü açısından küresel olarak uzun yıllardır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. Bununla birlikte inşaat ve gayrimenkul sektörü, bir ekonomideki aktörler için tasarruf ve servet biriktirme aracı olmasının yanı sıra diğer sektörlerle olan etkileşimi nedeniyle Türkiye açısından önemli bir rol oynamaya devam etmektedir. Covid -19 sürecine rağmen Türkiye'nin demografik ve ekonomik gelişmeleri göz önüne alınıp diğer ülkelerle kıyaslandığında, inşaat ve gayrimenkul sektörleri daha çok potansiyel taşımaktadır. Dolayısıyla Türkiye'deki konut ve gayrimenkul sektörleri, orta vadede büyümeye devam etmektedir. Ana ekonomik göstergeler açısından değerlendirildiğinde 2021 yılının dördüncü çeyreğinde inşaat sektörünün gayri safi yurt içi hasıla içindeki payı %4,8 olmuştur. 2021 yılının dördüncü çeyreğinde gayri safi yurt içi hasıla, 2020 yılının dördüncü çeyreğine oranla %49,2 artmıştır. İnşaat sektöründeki istihdam oranları da yıllar içinde artış göstermektedir. 2019 yılında %5,9 olan bu oran , 2020 yılında %5,74'e, 2021 de ise %6,1'e yükselmiştir. İnşaat sektörünün kredi hacmi içindeki payı da yıllar içinde artmıştır. 2019 yılında 221 milyar TL olan bu rakam, 2020 yılında 273 milyar TL, 2021 yılında ise 406 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektörünün kredi hacmi içindeki payı yükselmekle birlikte, takipteki kredilerin kredi hacmine oranı düşmüş, 2020 yılında % 10,38 iken, 2021'de %7,39 düzeyine inmiştir.

Konut Piyasası

2021 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,9 oranında bir artışla 542.718 adet olmuştur. Böylece, 2021 yılı sonu itibarıyla 2020 yılı sonu toplam konut satışı olan 1.499.316 adet ile benzer bir seviyede, yıllık bazda 1.491.856 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2021 yılı genelinde toplam satışların %30,9'unu ilk satışlar oluştururken 461.523 adet konut ilk defa satılmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı son çeyrekte 2020 yılının başından beri en yüksek seviyesine ulaşarak %32,1 olmuştur. İkinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %33,0 oranında artış görülmüş olup, 2021 yılında toplam 1.030.333 adet ikinci el konut satışı gerçekleşmiştir. 2021 yılında, 2020 yılına kıyasla konut kredisi faiz oranlarının daha yüksek olmasına karşın ipotekli satışlarda yıllık bazda %74,3 oranında artış görülmüştür. 2021 yılı genelinde 294.530 adet konut ipotekli satılırken ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %19,7 ile sınırlı kalmıştır. Diğer satışlar ise yıllık bazda %29,3 oranında artışla en yüksek seviyesine ulaşarak 1.197.326 adet olmuştur. Yabancılara yapılan satışlar döviz kurundaki artışın da etkisiyle 58.576 adet olarak gerçekleşmiştir. Aralık ayında yabancılara 7.841 adet konut satışı yapılmış olup, bu yıl genelinde yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,1 pay ile Antalya yer almıştır. Ülke uyruklarına göre ise %18,4 ile en çok İran vatandaşlarına konut satışı gerçekleştirilmiştir. 2021 yılı Kasım ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %9,1, yıllık bazda %58,9 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %9,0, yıllık bazda ise %50,5 oranında artış göstermiştir. Reel değişim konut fiyatlarında %24,1 olurken yeni konut fiyatlarında %31,0 olmuştur.

Konut sektörünü önemli olarak etkileyen unsurlardan biri de konut kredi faizleridir. 2021 başında %1,43 seviyelerinde olan aylık faiz oranı yıl içerisinde %1,31 ile %1,43 seviyelerinde dalgalanmış olup yıl sonu itibarıyla da %1,35 seviyelerinde yılı kapatmıştır. 2022 Ocak itibarıyla da %1,43 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde 2021 başında %18,61 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı yıl sonunda %17,48 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2022 Ocak itibarıyla da %18,58 olarak seyretmektedir. Konut kredilerinde yerli özel bankaların payı %16,45'ten %19,03'e, yabancı mevduat bankalarının payı ise %11,09'dan %11,71'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranında Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup, 2021 Kasım ayı itibarıyla %0,29 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Kasım ayında 759,8 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2020 yılı Kasım ayında %41,4 olan konut

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Evleri Mah. Akarsu
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 601 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 356319-0

kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Kasım 2021 itibarıyla 3 puan azalarak %38,4 olarak gerçekleşmiştir.

Ofis Piyasası

2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılanan kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle iki yılın ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir.

Özellikle İstanbul'da MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiraların yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir. 2021 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kuru ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve bekletilen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Bunun sonucunda, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m² olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m² olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış göstermiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinin %62'si yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %89 ve %90 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %26,46'sı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %33'ü Anadolu yakasında gerçekleşip düşüş kaydederken, %40,37 ile bir önceki çeyreğe göre bir artş göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Ayrıca, 2021 yılının sonunda boşluk oranı %21,5 olarak kaydedilmiştir. Yılın son çeyreğinde ise kayda değer bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

2021 yılında uzaktan ve hibrit çalışma modellerini deneyimleyen firmalar bu konuda hızlıca aksiyon olarak, kendi stratejilerini oluşmuşlardır. Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın yaşanması ofislerin varlığının öneminin ön plana çıkarmıştır. Bu dönüşüm doğrultusunda ofislerini ofis tasarımlarının yeniden şekillendirmek isteyen kullanıcılar sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmıştır. Bugün gelinen noktada, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir. Yaygın algının aksine boşluk oranlarının azalması, pandemi sonrasında da ofis alanlarına olan talebin devam ettiğini göstergesidir.

Dolar kurunda yaşanan dalgalanma ve artan enflasyon neticesinde MİA ve çevresinde dolar bazında birincil kiralar düşerken, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralar yükselmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleneceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiraların önümüzdeki dönemde birincil lokasyonlara olan talebin artmasına sebep olacağı öngörülmektedir. Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2021 yılına yükselişle başlayan GYO endeksi yılın ilk yarısında BIST 100'e paralel bir şekilde düşüş yaşamış ancak özellikle yılın son çeyreğinde hızlı bir toparlanmayla 2021 yılını %11,39'luk getiri ile kapatmıştır. 2021 yılında 4 adet yeni GYO'nun kurularak toplam GYO sayısı 37'ye çıkmış ve toplam piyasa değerleri de yaklaşık 2 katına çıkarak 54,16 milyar TL'den 94,95 milyar TL'ye ulaşmıştır.

2021 yılı içerisinde GYO endeks getirisi BIST 100'ün gerisinde kalmakla birlikte, GYO'lar, düşen kurlarla birlikte son 2 çeyrekte yabancı yatırımcı ilgisini cezbetmiş ve yılın ikinci yarısında 45 milyon TL'lik yabancı girişi sağlanmıştır. Ancak yine de yabancı yatırımcı oranını %9,6 seviyelerinde kalmıştır. Bununla beraber kurumsal yatırımcı oranını %54 seviyelerine yükselmiştir. 2021 yılında dağıtılan temettü tutarı 398,32

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Ali Rıza Cad.
Prof. Hasan Sit. D Blok No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Beşiktaş Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 359210-0

milyon TL olarak gerçekleşmiş ve her ne kadar 2020 yılında dağıtılan temettü tutarı aşılmış olsa da bu tutar pandeminin etkisiyle beraber 2014-2019 yılları arasında dağıtılan temettü tutarlarının altında kalmıştır. Uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ilk 10 ülke arasında 8 Batılı ülke yer almaktadır. ABD, Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn ve Jersey son çeyrekte de ilk 5 sırada yer almaktadır. 2021 yılı sonu itibariyle GYO'ların halka açıklık oranları artarak %44 seviyelerine ulaşmıştır.

Aralık 2021 sonu itibariyle BİST'de işlem gören 38 adet halka açık GYO'dan 37'sinin piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

GYO Unvanı	Piyasa Değeri (TL) Aralık 2021
AKFEN GAYRİMENKUL Y.O.	9.555.000.000
AKİŞ GAYRIMENKUL Y.O.	1.344.350.000
AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O.	1.612.785.920
ALARKO GAYRİMENKUL Y.O.	2.120.048.000
ATA GAYRİMENKUL Y.O.	83.600.000
ATAKULE GAYRİMENKUL Y.O.	687.317.400
AVRASYA GAYRİMENKUL Y.O.	330.336.000
BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL Y. O.	8.428.000.000
DENİZ GAYRİMENKUL Y.O.	952.000.000
DOĞUŞ GAYRİMENKUL Y.O.	3.286.877.081
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL Y.O.	8.132.000.000
HALK GAYRİMENKUL Y.O.	2.376.600.000
İDEALİST GAYRİMENKUL Y.O.	94.500.000
İŞ GAYRİMENKUL Y.O.	2.905.012.500
KIZILBÜK GAYRİMENKUL Y.O	-
KİLER GAYRİMENKUL Y.O.	1.023.000.000
KORAY GAYRİMENKUL Y.O.	236.400.000
KÖRFEZ GAYRİMENKUL Y.O.	519.420.000
MARTI GAYRİMENKUL Y.O.	280.500.000
MİSTRAL GAYRİMENKUL Y.O.	561.037.351
NUROL GAYRİMENKUL Y.O.	1.799.160.000
ÖZAK GAYRİMENKUL Y.O.	2.355.080.000
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL Y.O	387.500.000
PANORA GAYRİMENKUL Y.O	800.400.000
PASİFİK GAYRİMENKUL Y.O	3.766.400.000
PEKER GAYRİMENKUL Y.O	609.548.710
PERA GAYRİMENKUL Y.O.	169.646.400
REYSAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	1.875.000.000
SERVET GAYRİMENKUL Y.O.	4.695.600.000
SİNPAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	3.728.535.952
TORUNLAR GAYRİMENKUL Y.O.	3.920.000.000
TREND GAYRİMENKUL Y.O.	192.600.000
TSKB GAYRİMENKUL Y.O.	1.865.500.000
VAKIF GAYRİMENKUL Y.O.	1.600.000.000
YENİ GİMAT GAYRİMENKUL Y.O	3.386.880.000
YEŞİL GAYRİMENKUL Y.O.	185.741.408
ZİRAAT GAYRİMENKUL Y.O.	11.405.496.600
TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	**87.271.873.322**

Kaynak: GYODER, Sermaye Piyasası Kurulu Aylık İstatistik Bülteni Şubat 2022

*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu Aylık İstatistik Bülteni Şubat 2022 raporunda yayınlanmadığından dolayı Kızılbük GYO'nun bilgileri girilememiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Ali Kemal Cad.
Popüler Sit. D Kapısı A Blok No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Levent Ofis A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4365
Ticaret Sicil No: 399210-0

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü kiralama ağırlı bir yapıdadır. Şirket'in kira oranlarında artışların düşük olması ve/veya ekonomide yaşanacak olumsuz gelişmeler nedeniyle ofis ve ticari alanlara olan talepin azalması Şirket açısından dezavantajlı bir durum oluşturacaktır. Bununla beraber kiralamaların ağırlıklı olarak kurumsal nitelikteki kiracılara yapılması kira gelirlerinin sürekliliğini artırıcı bir unsurdur.

Şirket 31.12.2021 tarihli finansal tablo verilerine göre; halka açık 38 GYO şirketinin bulunduğu sektörde çeşitli kriterlere göre; ödenmiş sermaye sırlamasında 14. sırada; aktif büyüklüğüne göre 22. sırada; özkaynak büyüklüğüne göre ise 21. sırada yer almaktadır.

Sıra	Şirket	Özkaynak (Mn TL)
1	Emlak Konut	15.747
2	Torunlar GMYO	14.519
3	Ziraat GMYO	8.373
4	Özak GMYO	6.726
5	Iş GMYO	5.476
6	Sinpaş GMYO	4.348
7	Akfen GMYO	4.293
8	Akiş GMYO	4.138
9	Reysaş GMYO	3.950
10	Halk GMYO	3.300
11	Alarko GMYO	3.060
12	Servet GMYO	2.829
13	Yeni Gimat	2.768
14	Vakıf GMYO	2.441
15	Başkent Doğalgaz	2.369
16	Kızılbük GYO	2.193
17	Kiler GMYO	1.762
18	Pasifik GYO	1.271
19	Panora GMYO	1.160
20	Peker GMYO	1.065
21	Martı GMYO	1.041
22	Özderici GMYO	1.008
23	**Şeker GYO**	**807**
24	TSKB GMYO	740
25	Deniz GMYO	720
26	Atakule GMYO	606
27	Mistral GMYO	468
28	Doğuş GMYO	405
29	Nurol GMYO	403
30	Avrasya GMYO	349
31	Akmerkez GMYO	253
32	Körfez GMYO	144
33	Pera GMYO	143
34	Koray GMYO	106
35	Trend GMYO	78
36	İdealist GMYO	58
37	Ata GMYO	51
38	Yeşil GMYO	-489

Sıra	Şirket	Aktifler (MnTL)
1	Emlak Konut	30.629
2	Torunlar GMYO	19.901
3	Sinpaş GMYO	10.201
4	Özak GMYO	9.196
5	Ziraat GMYO	8.502
6	Akiş GMYO	7.714
7	Başkent Doğalgaz	7.098
8	Iş GMYO	6.676
9	Reysaş GMYO	5.699
10	Vakıf GMYO	4.862
11	Halk GMYO	4.578
12	Servet GMYO	3.707
13	Pasifik GYO	3.563
14	Akfen GMYO	3.551
15	Alarko GMYO	3.095
16	Kiler GMYO	2.989
17	Yeni Gimat	2.832
18	Kızılbük GYO	2.699
19	Doğuş GMYO	2.440
20	Yeşil GMYO	2.117
21	Nurol GMYO	1.645
22	**Şeker GYO**	**1.603**
23	Martı GMYO	1.478
24	Peker GMYO	1.206
25	Panora GMYO	1.167
26	Özderici GMYO	1.049
27	Deniz GMYO	1.019
28	TSKB GMYO	749
29	Atakule GMYO	614
30	Mistral GMYO	490
31	Avrasya GMYO	282
32	Akmerkez GMYO	261
33	Körfez GMYO	187
34	Pera GMYO	147
35	Ata GMYO	114
36	Koray GMYO	110
37	Trend GMYO	104
38	İdealist GMYO	89

Sıra	Şirket	Net Kar (Mn TL)
1	Torunlar GMYO	5.307
2	Sinpaş GMYO	3.171
3	Özak GMYO	2.523
4	Akfen GMYO	2.112
5	Reysaş GMYO	1.548
6	Emlak Konut	1.332
7	Iş GMYO	1.330
8	Ziraat GMYO	1.320
9	Alarko GMYO	1.261
10	Başkent Doğalgaz	717
11	Yeni Gimat	700
12	Servet GMYO	689
13	Özderici GMYO	618
14	Kiler GMYO	547
15	Vakıf GMYO	475
16	Halk GMYO	379
17	Peker GMYO	303
18	Panora GMYO	250
19	Akiş GMYO	238
20	Mistral GMYO	215
21	**Şeker GYO**	**125**
22	TSKB GMYO	125
23	Kızılbük GYO	105
24	Deniz GMYO	98
25	Akmerkez GMYO	95
26	Atakule GMYO	81
27	Avrasya GMYO	31
28	Pasifik GYO	29
29	Trend GMYO	28
30	Koray GMYO	25
31	Körfez GMYO	24
32	Ata GMYO	15
33	Pera GMYO	15
34	İdealist GMYO	4
35	Martı GMYO	-30
36	Nurol GMYO	-104
37	Yeşil GMYO	-165
38	Doğuş GMYO	-229

Sıra	Şirket	ÖdenmişSermaye (Mn TL)
1	Ziraat GMYO	4.694
2	Emlak Konut	3.800
3	Akfen GMYO	1.300
4	Halk GMYO	1.020
5	Torunlar GMYO	1.000
6	Vakıf GMYO	1.000
7	Iş GMYO	959
8	Sinpaş GMYO	873
9	Akiş GMYO	805
10	Başkent Doğalgaz	700
11	Peker GMYO	670
12	TSKB GMYO	650
13	Kiler GMYO	620
14	**Şeker GYO**	**610**
15	Reysaş GMYO	500
16	Deniz GMYO	400
17	Özak GMYO	364
18	Doğuş GMYO	332
19	Martı GMYO	330
20	Nurol GMYO	310
21	Pasifik GYO	268
22	Atakule GMYO	263
23	Özderici GMYO	250
24	Kızılbük GYO	240
25	Yeşil GMYO	235
26	Yeni Gimat	161
27	Pera GMYO	143
28	Mistral GMYO	134
29	Avrasya GMYO	112
30	Panora GMYO	87
31	Körfez GMYO	66
32	Alarko GMYO	64
33	Servet GMYO	52
34	İdealist GMYO	50
35	Koray GMYO	40
36	Akmerkez GMYO	37
37	Trend GMYO	30
38	Ata GMYO	24

Kaynak: Finnet (Halka açık GYO Şirketlerinin 2021/12 verileri – Sadece Martı GYO'nun hesap dönemi farklı olduğu için Martı GYO'nun 2021/09 verileri kullanılmıştır)

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akasya Sok.
Plazasa Sit. D Kapısı Apt. No:51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Beyoğlu Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 350210-0

7.2.2. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket'in gayrimenkul satış ve kiralama olmak üzere iki ayrı hasılat kalemi bulunmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 dönemlerine ilişkin gayrimenkul satış gelirleri ve kira gelirleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
Gayrimenkul satış gelirleri	13.451	37.076	178.602
Kira gelirleri	39.569	10.878	9.360
Toplam	**53.020**	**47.954**	**187.962**

Şirketin 1 Ocak 2022 – 31 Mart 2022 tarihleri arasında kira geliri 15.424.712 TL'dir.

31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in doğrudan ve iştiraki vasıtasıyla dolaylı olarak mülkiyetinde bulunan, 34'ü yurt içinde, 1'i yurtdışında olmak üzere 35 farklı lokasyonda gayrimenkulü bulunmaktadır. 2022 yılı Ocak ayında düzenlenen değerleme raporlarına göre bu gayrimenkullerin toplam değerleri 1.132.458.000 TL'dir. 11 adedi İstanbul'da, 4 adedi Ankara'da, 1 adedi Kazakistan'ın Almatı şehrinde, kalanları ise Türkiye'nin 18 farklı il/ilçesinde bulunmaktadır

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali dönemde kira gelirleri 9,3 milyon TL iken ve 31 Aralık 2020 tarihinde kira gelirleri 10,8 milyon TL'ye yükselmiştir. 31 Aralık 2021 tarihinde 39,6 milyon TL gerçekleşerek %263 oranında artmıştır. Söz konusu kira gelirlerindeki artış Şirket portföyündeki gayrimenkullerin doluluk oranlarındaki artıştan kaynaklanmıştır.

Şirket, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup'un yurt dışı portföyünde bulunan Kazakistan'ın Almatı şehrindeki taşınmazların üçüncü kişilere satışından 178,6 milyon TL gelir elde etmiştir. Söz konusu satış gelirlerinin toplam gelirler içinde payı %95,1 olarak gerçekleşmiştir. Halka arz kapsamında ihraç edilecek payların asgari iskonto tutarı ile satışının sağlanabilmesi ve yatırımcıların yatırım kararlarını olumlu yönde etkileyebilecek bir portföy yapısının oluşturulması adına Şirket portföyünde yer alan yurt dışındaki gayrimenkullerinin adedinin azaltılması ve Şirket'in mali tablolarındaki finansal büyüklüğünün düşürülmesi, Şirket portföyünün ağırlıklı olarak yurt içi gayrimenkullerden oluşturulması hedefi, bu satışın gerçekleştirilmesinin en önemli sebeplerindendir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasının 8 Temmuz 2019 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre indirgenmiş değer metoduyla tespit edilen toplu satış bedeli yaklaşık olarak 24.200.000 ABD Doları (146.670.000 TL)'dir. Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 11 Temmuz 2019 tarihli raporuna göre indirgenmiş değer metoduyla tespit edilen toplu satış bedeli kötü, standart ve iyimser senaryolara göre sırasıyla yaklaşık olarak 29.000.000 ABD Doları (157.440.283 TL), 30.250.000 ABD Doları (164.321.630 TL) ve 31.500.000 ABD Doları'dır (171.250.599 TL).

Söz konusu taşınmazların satış bedeli, indirgenmiş değer ile tespit edilen toplu satış bedellerinin üzerinde olduğundan, satış bedeli Şirket tarafından 30.5000.000 ABD Doları (178.601.900 TL) olarak belirlenmiş ve satış işlemi aynı yıl gerçekleştirilerek satış tutarının tamamı tahsil edilmiştir.

Şirket 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren mali dönemde, Şirket portföyünde yer alan Kazakistan'da bulunan yedi adet gayrimenkulün üçüncü kişiselere satışından ve Türkiye'nin çeşitli illerinde bulunan gayrimenkullerin üçüncü kişilere satışından 37,1 milyon TL satış geliri elde etmiştir. Böylece, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali döneme göre satış gelirlerinde %79'luk bir azalış gerçekleşmiş ve ilgili dönemde satış gelirleri 37,1 milyon TL'ye düşmüştür. Söz konusu satış gelirlerinin toplam gelirler içinde payı %77 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren mali dönemde, Şirket portföyünde yer alan, Mersin, Ankara ve İstanbul'da konumlu üç adet gayrimenkulün üçüncü gerçek ve tüzel kişilere satışında 13,45 milyon TL satış geliri elde etmiştir. 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren mali dönemde elde edilen satış gelirinden, %63,72 oranında daha düşük gelir elde edilmiştir. 2021 yılında gayrimenkullerin satış gelirlerinin oranı önceki yıla göre azalarak %24 olarak gerçekleşmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Atatürk Cad.
Promasa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Maslak/İstanbul A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 00 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 627 008 4385
Ticaret Sicil No: 350210-0

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu İzahname'nin 5. bölümünde yer alan risk faktörleri dışında herhangi bir olağanüstü unsur bulunmadığı düşünülmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları (i) GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 3. Çeyrek Raporu (Sayı: 18), 2020 3. Çeyrek Raporu (Sayı: 22) ile 2020 4. Çeyrek Raporu (Sayı: 33), 2021 3. Çeyrek Raporu (Sayı: 26) (ii) Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği tarafından hazırlanan ve www.imsad.org adresinden ulaşılabilecek Aralık 2021 Sektör Raporu, Ocak 2022 Sektör Raporu (iii) www.tüik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu Konut Satış İstatistikleri ve (iv) Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yayımlanan 2020 Aralık Ayı Bankacılık Sektör Raporu ve 2021 Aralık Ayı Bankacılık Sektör Raporu ve (v) Sermaye Piyasası Kurulu'nun hazırladığı **www.spk.gov.tr** adresinden ulaşılabilecek Sermaye Piyasası Kurulu Aylık İstatistik Bülteni Şubat 2022 'dir.

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emirgan Evleri Mah. Akarca Cad.
Promenade Sit. D Blok Apt. No: 3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Ziyecirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent/Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 354 33 33 (pbx)
Beşiktaş Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 396310-0

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççı'nın dâhil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in tek pay sahibi Şekerbank'tır ve Şirket'in bir bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Şirket'in tek bağlı ortaklığı olan Şeker Kentsel'in sermayesinin %100'ü doğrudan Şirket'e aittir. Şirket bu bağlı ortaklığı ve Şekerbank ile birlikte bir grup oluşturmaktadır. Aşağıda yer alan tablo, işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'in dâhil olduğu grubun ortaklık yapısını yansıtmaktadır:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şeker Kentsel dışında, Şirket'in Şekerbank'ın bağlı ortaklıkları ile doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye ilişkisi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şekerbank'ın bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Şekerbank T.A.Ş.'nin Bağlı Ortaklıkları					
Ticaret Unvanı	**Faaliyet Konusu**	**Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi**	**Şekerbank'ın Sermayedeki Pay Adedi**	**Para Birimi**	**Şekerbank'ın Sermayedeki Pay Oranı (%)**
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım	610.166.462	610.166.462	TL	100
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sermaye Piyasası Aracılık Hizmetleri	30.000.000	29.711.995	TL	99,04
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	Finansal Kiralama	50.000.000	18.844.264	TL	37,69
Şeker Faktoring A.Ş.	Faktoring	180.000.000	179.999.880	TL	99,99
Şeker Finansman A.Ş.	Finansal Kiralama	26.000.000	16.199.996	TL	62,31
Şekerbank Kıbrıs Ltd.	Bankacılık	26.000.000	25.461.541	TL	97,93

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Atatürk Cad.
Güldiren Sit. D Blok No:3/51 K.11
Kağıthane İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 350210-0

Şekerbank T.A.Ş.'nin Bağlı Ortaklıkları					
Ticaret Unvanı	**Faaliyet Konusu**	**Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi**	**Şekerbank'ın Sermayedeki Pay Adedi**	**Para Birimi**	**Şekerbank'ın Sermayedeki Pay Oranı (%)**
Şekerbank International Banking Unit Ltd.	Off Shore Bankacılık	5.000.000	4.789.700	ABD Doları	95,79

Şekerbank T.A.Ş.

Şekerbank, sürdürülebilir üretimi ve tarımsal sanayiyi desteklemek amacıyla 12 Ekim 1953'te "Pancar Kooperatifleri Bankası A.Ş." unvanı ile kurulmuş ve esnaf/işletme bankacılığı, kurumsal/ticari bankacılık/KOBİ ve tarım bankacılığı ile bireysel bankacılık alanlarında faaliyet göstermektedir.

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şeker Yatırım 24 Aralık 1996 yılında, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak faaliyet göstermek üzere bir sermaye piyasası kuruluşu olarak kurulmuştur. Şeker Yatırım, geniş yetkili aracı kurum olarak işlem aracılığı faaliyeti, portföy aracılığı faaliyeti, bireysel portföy yöneticiliği faaliyeti, yatırım danışmanlığı faaliyeti, aracılık yüklenimi suretiyle halka arza aracılık faaliyeti yürütmekte ve sınırlı saklama ve genel saklama hizmetleri vermektedir.

Şekerbank Finansal Kiralama A.Ş.

Şekerbank Finansal Kiralama bir Şekerbank iştiraki olarak 1997 yılında kurulmuştur. Şeker Finansal Kiralama, Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri dâhilinde, yatırımcılara finansman sağlamaya yönelik olarak yurt içi ve yurt dışı finansal kiralama faaliyetlerinde bulunmakta ve her türlü kiralama işlemlerini yapmaktadır.

Şeker Faktoring A.Ş.

Şeker Faktoring, bir Şekerbank iştiraki olarak kurulmuştur. Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde faktoring hizmetleri sağlamaktadır.

Şeker Finansman A.Ş.

Şeker Finans, bir Şekerbank iştiraki olarak kurulmuştur. Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde finansman hizmetleri sağlamaktadır.

Şekerbank Kıbrıs Ltd.

Şekerbank Kıbrıs Ltd. (Şekerbank Kıbrıs) 10.04.1996 yılında Med Bank Ltd. olarak kurulmuş ve 2000 yılında hisselerinin %51'i Şekerbank tarafından alınarak bir Şekerbank iştiraki olmuştur.

Şekerbank International Banking Unit Ltd.

Şekerbank Offshore Ltd. unvanıyla 1994 yılında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Lefkoşa'da kurulmuş olup, unvanı 2009 yılında Şekerbank International Banking Unit Ltd. olarak değiştirilmiştir. Şekerbank International Banking Unit Ltd., kıyı bankacılığı alanında faaliyetlerini sürdürmektedir.

8.2. İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in tek iştiraki Şeker Kentsel'dir. Şirket, Şeker Kentsel'in %100 pay sahibidir ve Şeker Kentsel'in faaliyet konusu özetle; her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri, ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, erestoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa etmek, ettirmek, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü işbirliği sözleşmeleri yapmaktır.

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Emniyet Evler Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. A Kon. No:3/51 K.11 Kağıthane İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (Pbx) Büyükdere Kurumlar V.D. 801 006 4385 Ticaret Sicil No: 359210-0

Şeker Kentsel'e ilişkin 31.12.2021 tarihi itibariyle bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Merkezi	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Taahhüdü (TL)	Yedekleri (TL)	Net Dönem Karı/Zararı (TL)
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi	Emniyet Evleri Mahallesi Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı Apt. No: 3/51 Kağıthane / İstanbul, Türkiye	100%	25.000.000	-	10.000	4.284.460

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1925

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 891 008 4385
Ticaret Sicil No: 356210-0

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahname'de yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla İhraççı'nın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dâhil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca İhraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu varlıklara ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

	31 Aralık 2021				
	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet Değeri (bin TL)					
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	22.400	424	462	2.500	25.785
Alımlar	--	--	92	--	92
Çıkışlar	--	-35	-226	-2.500	-2.762
Değerleme	4.145	--	--	--	4.145
Kapanış bakiyesi	**26.545**	**388**	**327**	--	**27.261**
Birikmiş Amortismanlar					
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	--	-166	-308	-2.500	-2.974
Dönem gideri	-448	-81	-38	--	-566
Çıkışlar	--	3	208	2.500	2.711
Değerleme	448	--	--	--	448
Kapanış bakiyesi	--	**-244**	**-138**	--	**-381**
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	**26.545**	**145**	**190**	--	**26.880**

31.12.2021 itibariyle maddi duran varlıklarda sınıflandırılan binaların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[5]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV HARİÇ)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV HARİÇ)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV HARİÇ)
Şeker Kule İstanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel 3 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değer: 26.545.000 TL Değerleme Yöntemi: Gelir Yaklaşımı Kullanım Amacı: Ticaret Alanı Edinildiği Yıl: 2021 (*)Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş., 01.06.2019 tarihli kira sözleşmesi kapsamında ilgili bağımsız bölümün bulunduğu kısımda toplam 21,55 m²'lik oda kullanmaktadır. (**) Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı, 01.02.2021 tarihli sözleşme kapsamında ilgili bağımsız bölümün bulunduğu kısımda toplam 50,44 m² kapalı alana sahip oda ve toplantı salonu kullanmaktadır.								
Ofis	275,96	54	8.752.000	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. (*)	01.06.2019	42.300,00	3.766,29	3.766,29

[5] Gayrimenkul değerleme raporuna göre, gayrimenkullerin değerleri belirlenirken pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımı hesabı dikkate alınmıştır. Tabloda belirtilen değerler, gayrimenkul değerleme raporunda nihai olarak ulaşılan sonucu göstermektedir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Evleri Mah. Büyükdere Cad.
Şişli / İSTANBUL
Sil. Dairesi Adı No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent Mah. Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Santral)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 399210

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[5]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV HARİÇ)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV HARİÇ)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV HARİÇ)
Ofis	283,49	55	8.979.000	-	-	43.400,00	-	-
Ofis	278,11	56	8.814.000	Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı (**)	01.02.2021	42.600,00	10.000,00	12.988,00

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

31.12.2021 itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılan taşınmazların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[6]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 5 Ada, 7 Parsel, Bağımsız Bölüm No: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9[7] Toplam Değer: 48.277.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Turizm, Hizmet ve Ticaret Alanı Doluluk Oranı: 85,57% Edinildiği Yıl: 2018 (*) Söz konusu bağımsız bölüm için sözleşmesine istinaden kira ödemeleri 01.01.2022 tarihi itibariyle başlamıştır.								
Mağaza	411,74	1	2.462.000	-	-	12.000,00	-	-
Mağaza	951,04	2	14.643.000	1) 2 numaralı bağımsız bölüm: Upper Hands Gıda ve Genel Ticaret Ltd. Şti.	1) 06.11.2020 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	69.000,00	5.885,50	5.885,50
Mağaza		3		2) 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümler: Şekerbank T.A.Ş.	2) 10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.		39.715,02	51.581,87

[6] Gayrimenkul değerleme raporuna göre, gayrimenkullerin değerleri belirlenirken pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımı hesabı dikkate alınmıştır. Tabloda belirtilen değerler, gayrimenkul değerleme raporunda nihai olarak ulaşılan sonucu göstermektedir

[7] Şirket, 14 Ekim 2020 tarih ve 2020/31 sayılı yönetim kurulu kararı ile ilgili taşınmazın satışına karar vermiş ancak gayrimenkulün satışı gerçekleşmemiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ertuğrul Evleri Mah. Ali Ağa Cad. Prof. Ali Sit. D Blok Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Akıpınar A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 006 4385
Ticaret Sicil No: 380210-0

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[6]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Mağaza		3		3) 3 numaralı bağımsız bölüm: Osman Şen	3) 26.11.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.		- (*)	11.000,00
Büro	262	4	5.564.000	CI Global Emlak İnşaat ve Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.	16.07.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	15.000,00	12.000,00	12.000,00
Büro	235	5	4.492.000	Ahmet Alivi	23.11.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	12.000,00	10.500,00	10.500,00
Büro	262	6	5.842.000	Gogo Proje Film Yapım Organizasyon Ltd. Şti.	06.08.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	16.000,00	12.250,00	12.250,00
Büro	235	7	4.716.000	Agra Fintech Yazılım Çözümleri Anonim Şirketi	15.02.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	13.000,00	10.500,00	13.637,40
Büro	262	8	5.842.000	Royal Dragon Uluslararası Ticaret A.Ş.	20.08.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	16.000,00	24.000,00	24.000,00
Büro	235	9	4.716.000			13.000,00		
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 Toplam Değer: 19.936.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Turizm, Hizmet ve Ticaret alanı Doluluk Oranı: 45,11% Edinildiği Yıl: 2018								
İş Yeri	146,01	10	2.308.000	Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	15.02.2019 5 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	9.000,00	24.701,60	29.543,11
İş Yeri	256,32	11	3.786.000			14.000,00		
İş Yeri	77,58	12	1.283.000			5.000,00		
İş Yeri	77,58	13	1.283.000			5.000,00		
İş Yeri	92,5	23	1.530.000	-	-	6.000,00	-	-

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[6]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
İş Yeri	112,71	24	1.781.000	-	-	7.000,00	-	-
İş Yeri	162,82	25	2.573.000	-	-	10.000,00	-	-
İş Yeri	89,49	26	1.480.000	-	-	6.000,00	-	-
İş Yeri	51,34	27	910.000	-	-	3.000,00	-	-
İş Yeri	51,34	28	910.000	-	-	3.000,00	-	-
İş Yeri	52,48	29	930.000	-	-	3.000,00	-	-
İş Yeri	65,56	30	1.162.000	-	-	4.000,00	-	-
Beşiktaş Şubesi İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Cihannüma Mahallesi 1326 Ada 3 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1 Toplam Değer: 7.560.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: T3 (Ticaret ve Hizmet) Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Asma Katlı Büro	243	1	7.560.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	32.000,00	24.691,38	32.069,16
Büyükçekmece Dükkan İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Büyükçekmece Merkez Mahallesi 336 Ada 14 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2, 3, 4 Toplam Değer: 1.440.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Konut Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Dükkan	44	2	323.000	Hülya Akarlar	15.09.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	1.500,00	1.200,00	1.200,00

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akasu Cad.
Promasa Sit. 2 Kanalı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 20 33 (Pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4365
Ticaret Sicil No: 399219-0

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[6]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Depolu Dükkan	126	3	636.000	İbrahim Erdoğan	19.11.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	3.000,00	1.200,00[5]	2.400,00
Depolu Dükkan	99	4	481.000	Aydın İleri Teknoloji A.Ş.	10.06.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	2.300,00	1.700,00	1.700,00
Göztepe Şubesi İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi 2983 Ada 57 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6 Toplam Değer: 16.800.000 TL Değerleme Yöntemi: Gelir Yaklaşımı Kullanım Amacı: Ticaret+Konut Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Mimari Büro	158	6	16.800.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	56.000,00	67.019,46	87.044,87
Mecidiyeköy Şubesi İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 2 Ada 8 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2, 4, 9, 10, 11, 12[7] Toplam Değer: 27.000.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Konut+Ticaret Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Mobilya Teşhir Salonu	597	2	27.000.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	103.000,00	75.485,07	98.040,01
Dükkan		4						
Büro		9						
Büro		10						
Büro		11						

[6] Sözleşme gereği Aralık 2021'de yarım aylık kira bedeli tahsil edilmiştir.
[7] Şirket, 14 Ekim 2020 tarih ve 2020/31 sayılı yönetim kurulu kararı ile ilgili taşınmazın satışına karar vermiş ancak gayrimenkulün satışı gerçekleşmemiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zincirlikuyu Evliya Teh. Barbaros Cad. Promenade Sit. D Kapı No: 3/61 K.11 Beşiktaş/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent/Şişli/İSTANBUL
Tel: 0212 324 33 33 (Santral)
Beşiktaş Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 356274-0

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)*	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Büro		12						
Metrocity Binası İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 Toplam Değer: 73.944.000 TL Değerleme Yöntemi: Gelir Yaklaşımı Kullanım Amacı: Ticaret Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018 (*) Söz konusu bağımsız bölüm için sözleşmesine istinaden kira ödemeleri 01.02.2022 tarihi itibariyle başlamıştır. (**) Söz konusu bağımsız bölüm için sözleşmesine istinaden kira ödemeleri 01.01.2022 tarihi itibariyle başlamıştır. (***) Söz konusu bağımsız bölüm için İnventuna Teknoloji Anonim Şirketi ile 15.04.2022 tarihli kira sözleşmesi akdedilmiştir. (****) Söz konusu bağımsız bölüm için akdedilen kira sözleşmesine istinaden kira ödemesi 15.05.2022 tarihinde başlayacaktır. (*****) Değerleme raporunda toplam kira değerinde yapılan yuvarlama ilgili bağımsız bölümlere eşit olarak yansıtılmıştır.								
Ofis	204,93	176	5.384.000	Sundus Ödeme Kuruluşu A.Ş.	16.08.2021 3 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	24.227,00	70.000,00	70.000,00
Ofis	195,54	177	5.137.000			23.117,00		
Ofis	321,23	178	8.439.000			37.976,00		
Ofis	204,93	179	5.384.000	Nummum Teknoloji A.Ş.	31.12.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	24.227,00	- (*)	23.000,00
Ofis	195,54	180	5.137.000	Trio Gelişim Mühendislik A.Ş.	15.12.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	23.117,00	- (**)	27.000,00
Ofis	321,23	181	8.439.000	- (***)		37.976,00	-	- (****)
Ofis	721,7	182	18.012.000	1) Virtus Ambalaj Çelik San. ve Tic. A.Ş.	1) 06.07.2019 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	81.180,00 (*****)	55.402,12	55.402,12
				2) Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri Ve Ticaret A.Ş.	2) 01.07.2019 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.		29.289,54	29.289,54
Ofis	721,7	183	18.012.000	İstanbul Filipinler Başkonsolosluğu	28.07.2020 2 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	81.180,00 (*****)	12.000 ABD Doları	12.000 ABD Doları
Gazipaşa Şubesi Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemalpaşa Mahallesi 1456 Ada 830 Parsel Bağımsız Bölüm No: 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 Toplam Değer: 8.161.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Merkezi İş Alanı								

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yenimahalle Evleri Mah. Alanya Sok. No:1
Pamuk Sit. D Kısmı Apt. No: 3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4388
Ticaret Sicil No: 350210-0

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[8]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Dükkan	143	15	8.161.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	45.700,00	38.694,92	50.256,96
Dükkan	88	16						
Büro	61	17						
Büro	61	18						
Büro	65	19						
Büro	65	20						
Depo	150	21						
Depo	146	22						
Ankara Bölge Müdürlük Binası Ankara İli, Çankaya İlçesi Çukurca Mahallesi 26792 Ada 22 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1, 2, 3, 4 Toplam Değer: 5.291.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Konut Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Ofis	290,31	1	1.194.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	5.800,00	22.822,76	27.976,14
Ofis	297,91	2	1.225.000			6.000,00		
Çatı Arası Kullanımlı Ofis	381,93	3	1.492.000			7.200,00		

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 ÜYE MANI

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Bulvarı Mah. Akarsu Sok. No:7 D Kartal/İSTANBUL
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 281 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 55 55 (Pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 800 008 4385
Ticaret Sicil No: 369270-0

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[6]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Dükkan	274,85	4	1.380.000			6.000,00		
Ostim Şubesi Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Ostim Mahallesi 17181 Ada 2 Parsel Toplam Değer: 4.060.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Sanayi Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Kargir Dükkan	500	-	4.060.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	18.400,00	22.975,76	28.944,86
Ordu Şubesi Ordu İli, Altınordu İlçesi Düz Mahallesi 114 Ada 1 Parsel Toplam Değer: 6.600.000 TL Değerleme Yöntemi: Gelir Yaklaşımı Kullanım Amacı: Ticaret Alanı (Bitişik Nizam 5 Kat) Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Kargir Bina	568	-	6.600.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	27.500,00	29.691,75	37.405,67
Karacabey Şubesi Bursa İli, Karacabey İlçesi Tavşanlı Mahallesi 8 Ada 27 Parsel Bağımsız Bölüm No: 10, 11 Toplam Değer: 1.244.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Konut + Ticaret Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Dükkan	230	10	1.000.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	6.200,00	6.475,94	6.475,94
Mesken	114	11	244.000			1.100,00		
Afyon Şubesi ve Lojmanlar Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Burmalı Mahallesi 362 Ada 22 Parsel Toplam Değer: 4.080.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Konut + Ticaret Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Bodrumu Olan Hizmet Binası Ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman	541,60	-	4.080.000	1) Şekerbank T.A.Ş.	1) 10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	20.000,00	21.703,26	27.341,77
	122,90			2) Devrim Ölmez	2) 01.07.2020 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.		863,63	863,63

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emirhan Evleri Mah. Atatürk Cad.
Numara Sit. D Kısmı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 601 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrogate A Blok K:4-5
Levent/Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Santral)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 601 048 4385
Ticaret Sicil No: 359210

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[6]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi 382 Ada 9 Parsel Toplam Değer: 3.319.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Konut + Ticaret Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası	752	-	3.319.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	13.400,00	14.563,09	18.346,58
Söke Şubesi Aydın İli, Söke İlçesi, Konak Mahallesi, 31 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 9 Toplam Değer: 3.000.000 TL Değerleme Yöntemi: Gelir Yaklaşımı Kullanım Amacı: Konut+Ticaret Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Batarlı Dükkân	261	9	3.000.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	15.000,00	9.171,09	11.911,41
Uzunköprü Şube Binası Edirne İli, Uzunköprü İlçesi, Rıza Efendi Mahallesi 205 Ada 2 Parsel Toplam Değer: 2.770.000 TL Değerleme Yöntemi: Gelir Yaklaşımı Kullanım Amacı: Ticaret Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Kargir Bina	184	-	2.770.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	15.000,00	11.287,49	14.660,19
İzmir Şubesi ve Üst Katlar İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 Ada 11 Parsel Toplam Değer: 40.628.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: T-05 Büro Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	4.440	-	40.628.000	1) Şekerbank T.A.Ş.	1) 10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	164.000,00	113.309,40	147.166,25
				2) Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2) 01.01.2020 5 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.		8.978,40	10.738,17
Elbistan Şubesi Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi 46 Ada 19 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2 Toplam Değer: 3.343.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Ticaret Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Atatürk Cad.
Prof. Ali Sit. D Kapısı Apt. No:151 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Santral)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4386
Ticaret Sicil No: 399270-0

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[6]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
İşyeri	165	2	3.343.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	18.800,00	9.171,09	11.911,41
Karaman Karaman İli, Merkez İlçesi Pirireis Mahallesi 1263 Ada 90 Parsel Toplam Değer: 2.698.000 TL Değerleme Yöntemi: Maliyet Yaklaşımı Kullanım Amacı: Sanayi Alanı Doluluk Oranı: 0% Edinildiği Yıl: 2018								
Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası	3.317	-	2.698.000	-	-	9.000,00	-	-
Muğla Bodrum Dükkan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi 904 Ada 6 Parsel Bağımsız Bölüm No: 3 Toplam Değer: 1.000.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Ticaret Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Restaurant	140	3	1.000.000	Kutbettin Beytaş	01.06.2019 4 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	4.100,00	3.218,47	3.218,47
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar Sakarya İli, Akyazı İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 39 Ada 242 Parsel Toplam Değer: 2.734.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Kısmen Ticaret Kısmen Konut Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargır Kalorifer Binası Olan Kargır Bina ve Arsası	614	-	2.734.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	12.600,00	9.368,61	12.167,95
Sivas Şubesi ve Lojmanlar Sivas İli, Merkez İlçesi, Eskikale Mahallesi 468 Ada 1 Parsel Toplam Değer: 7.250.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Turizm + Ticaret + Konut Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
3 Katlı Kargir Bina	586	-	7.250.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	37.000,00	26.067,21	26.067,21
Turhal Şubesi ve Lojmanlar Tokat İli, Turhal İlçesi Celal Mahallesi 272 Ada 47 Parsel Toplam Değer: 3.790.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı								

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[6]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Kullanım Amacı: Ticaret Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Altında Bodrumu Olan Beş Katlı Kargir Bina	990	-	3.790.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	20.400,00	10.250,73	12.913,87
Boğazlıyan Şube Binası Yozgat İli, Boğazlıyan İlçesi, Aşağı Mahallesi 72 Ada 39 Parsel Toplam Değer: 3.478.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Konut + Ticaret Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
3 Katlı Kargir Hizmet Binası	795	-	3.478.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	12.200,00	9.614,47	12.112,31
Mersin Şubesi ve Lojmanlar Mersin İli, Akdeniz İlçesi Mahmudiye Mahallesi 77 Ada 59 Parsel Toplam Değer: 5.958.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Resmi Kurum Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken, Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman	954	-	5.958.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	32.400,00	34.044,73	44.217,30
Sultanhamam Şubesi İstanbul İli, Fatih İlçesi Hobyar Mahallesi, 417 Ada 7 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1, 2 Toplam Değer: 25.903.000 Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Ticaret Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2020								
Banka	265	1	23.029.000	Şekerbank T.A.Ş.	01.07.2020 1 Temmuz 2020'deakdedilen ek protokol uyarınca 5 yıllık kira dönemi öngörülmüştür.	96.000,00	89.172,96	106.650,86
Büro	161	2	2.874.000			14.200,00		

ŞEKER YATIRIM MENKUL KIYMETLER ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Primera SIL D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6616

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 Faks
Bağımsız Kurumlar V.D. 801 008 4365
Ticaret Sicil No: 369210-0

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[6]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Ankara Gölbaşı Ankara İli, Gölbaşı İlçesi Karşıyaka Mahallesi, 1053 Ada 5 Parsel[10] Toplam Değer: 6.470.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Ticarei Rekreasyon Alanı Doluluk Oranı: 0% Edinildiği Yıl: 2020								
Arsa	18.481	-	6.470.000	-	-	-	-	-
Lara Şubesi Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Şirinyalı Mahallesi 5825 Ada 6 Parsel Bağımsız Bölüm No: 4[11] Toplam Değer: 3.000.000 TL Değerleme Yöntemi: Gelir Yaklaşımı Kullanım Amacı: Konut ve Ticaret Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2020								
Depolu Asma Katlı Dükkan	300	4	3.000.000	Şekerbank T.A.Ş.	01.07.2020 1 Temmuz 2020'de akdedilen ek protokol uyarınca 5 yıllık kira dönemi öngörülmüştür.	15.000,00	25.815,27	30.875,06
Kazakistan Almatı Kazakistan, Almatı ili, Alatauskiy ilçesi, Kadastro No: 20-312-941-133 Toplam Değer: 67.965.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Ticaret ve Eğlence Merkezi Doluluk Oranı: 0% Edinildiği Yıl: 2018								
Arsa	60.047	-	67.965.000	-	-	-	-	-
Amasya Şubesi Amasya İli, Merkez İlçesi Yüzevler Mahallesi 268 Ada 2 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1 ve 6[12] Toplam Değer: 6.460.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Konut ve Ticaret Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Dükkan	299	6	6.460.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	18.750,00	18.915,00	24.566,80
Mesken		1						

[10] Şirket, 14 Ekim 2020 tarih ve 2020/31 sayılı yönetim kurulu kararı ile ilgili taşınmazın satışına karar vermiş ancak gayrimenkulün satışı gerçekleşmemiştir.

[11] Şirket'in 1 Haziran 2020 tarih ve 2020/13 ve 23 Haziran 2020 tarih ve 2020/16 sayılı yönetim kurulu kararları ile söz konusu gayrimenkulün Şirket portföyüne alınmasına karar verilmiştir. Vakıf ile imzalanan sözleşme ile devir işlemleri gerçekleşmiştir.

[12] Şirket, 14 Ekim 2020 tarih ve 2020/31 sayılı yönetim kurulu kararı ile ilgili taşınmazın satışına karar vermiş ancak gayrimenkulün satış işlemleri gerçekleşmemiştir.

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[6]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Şeker Kule İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel 72 Adet Bağımsız Bölüm[13] Toplam Değer: 665.295.000 TL Değerleme Yöntemi: Gelir Yaklaşımı Kullanım Amacı: Ticaret Alanı Doluluk Oranı: 90,67% Edinildiği Yıl: 2021 (*) Şekerbank T.A.Ş. ile 01.01.2021 tarihinde akdedilen sözleşmede yer alan bağımsız bölümlerin tamamı için ödenen aylık kira bedelidir. (**) Şekerbank T.A.Ş. ile 01.01.2021 tarihinde akdedilen sözleşmede yer alan bağımsız bölümlerin tamamı için ödenen aylık kira bedelidir.								
Dükkan	60,77	4	2.048.000	-	-	9.900,00	-	-
Ofis	90,6	10	3.062.000	Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş.	01.12.2021 5 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	14.800,00	165.000,00	197.340,00
Ofis	465,61	14	12.890.000	Şekerbank T.A.Ş.	01.01.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	62.300,00	1.450.000,00 (*)	1.734.200,00 (**)
Ofis	333,26	15	9.228.000			44.600,00		
Ofis	341,7	16	9.455.000			45.700,00		
Ofis	410,25	17	11.359.000			54.900,00		
Ofis	330,09	18	9.145.000			44.200,00		
Ofis	640,15	19	17.731.000			85.700,00		
Ofis	210,04	20	6.145.000			29.700,00		

[13] İlgili taşınmazın, tabloda belirtilen 10,14-24, 27-42, 93 ve 94 numaralı bağımsız bölümleri aynı kira sözleşmesi kapsamında Şekerbank tarafından kiralanmıştır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emirler Evler Mah. Alibey Su Cad.
Premium Sit. D Kapısı No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Sancaktepe V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 Faks
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4386
Ticaret Sicil No: 366010-0

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)*	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Ofis	382,11	21	11.172.000			54.000,00		
Ofis	54,73	22	1.593.000			7.700,00		
Ofis	752,59	23	22.014.000			106.400,00		
Ofis	580,52	24	16.966.000			82.000,00		
Ofis	1.050,01	25	27.476.000	-	-	132.800,00	-	-
Ofis	970,3	26	25.386.000	-	-	122.700,00	-	-
Ofis	436,72	27	13.448.000	Şekerbank T.A.Ş.	01.01.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	65.000,00	1.450.000,00 (*)	1.734.200,00 (**)
Ofis	213,94	28	6.579.000			31.800,00		
Ofis	168,44	29	5.193.000			25.100,00		
Ofis	91,33	32	2.814.000			13.600,00		
Ofis	463,89	34	14.421.000			69.700,00		
Ofis	123,65	35	3.848.000			18.600,00		
Ofis	231,55	36	7.200.000			34.800,00		
Ofis	108,15	37	3.393.000			16.400,00		

T.C. ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Evleri Mah. Atatürk Cad. Sitesi D Kapı No:3/51 K.11 Kağıthane İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Levent / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (Pbx) Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4389 Ticaret Sicil No: 356210-0

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[6]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Ofis	112,85	38	3.538.000			17.100,00		
Ofis	112,85	39	3.538.000			17.100,00		
Ofis	121,31	40	3.807.000			18.400,00		
Ofis	250,15	41	7.862.000			38.000,00		
Ofis	113,79	42	3.579.000			17.300,00		
Ofis	275,23	48	8.731.000	Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	01.05.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	42.200,00	216.000,00	258.336,00
Ofis	282,24	49	8.938.000			43.200,00		
Ofis	280,08	50	8.876.000			42.900,00		
Ofis	276,14	51	8.752.000			42.300,00		
Ofis	283,12	52	8.979.000			43.400,00		
Ofis	278,29	53	8.814.000			42.600,00		
Ofis	276,32	57	8.752.000	Şeker Faktoring A.Ş.	01.12.2020 5 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	42.300,00	108.000,00	129.168,00
Ofis	283,3	58	8.979.000			43.400,00		
Ofis	277,93	59	8.814.000			42.600,00		

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emirgan Evleri Mah. Altıgen Cad.
Promasa Sit. D Kapısı A Blok No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 601 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Santrali)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 350210-0

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[6]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Ofis	275,61	60	8.731.000	Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	01.03.2021 5 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	42.200,00	108.000,00	136.058,40
Ofis	282,58	61	8.959.000			43.300,00		
Ofis	279,36	62	8.855.000			42.800,00		
Ofis	249,19	63	7.903.000	Şeker Sigorta A.Ş.	29.12.2020 5 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	38.200,00	108.000,00	129.168,00
Ofis	285,49	64	9.041.000			43.700,00		
Ofis	280,07	65	8.876.000			42.900,00		
Ofis	246,47	66	7.821.000	Şekerbank T.A.Ş.	15.12.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.[14]	37.800,00	1.200.000	1.200.000
Ofis	286,83	67	9.103.000			44.000,00		
Ofis	281,45	68	8.917.000			43.100,00		
Ofis	222,04	69	7.179.000			34.700,00		
Ofis	284,86	70	9.207.000			44.500,00		

[14] İlgili taşınmazın, tabloda belirtilen 66-92 numaralı bağımsız bölümleri 2021 yılı Aralık ayında ayrı kira sözleşmesi kapsamında Şekerbank tarafından kiralanmıştır.

T.C. ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promenade Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (pbx) Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 028 4385 Ticaret Sicil No: 330210-0

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[4]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Ofis	279,99	71	9.041.000			43.700,00		
Ofis	222,04	72	7.179.000			34.700,00		
Ofis	284,86	73	9.207.000			44.500,00		
Ofis	279,99	74	9.041.000			43.700,00		
Ofis	224,84	75	7.469.000			36.100,00		
Ofis	280,78	76	9.331.000			45.100,00		
Ofis	276,39	77	9.186.000			44.400,00		
Ofis	224,69	78	7.469.000			36.100,00		
Ofis	281,13	79	9.352.000			45.200,00		
Ofis	276,2	80	9.186.000			44.400,00		
Ofis	277,45	81	9.228.000			44.600,00		
Ofis	277,45	82	9.228.000			44.600,00		
Ofis	273,11	83	9.083.000			43.900,00		
Ofis	277,26	84	9.393.000			45.400,00		

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI KURULU 1925
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fatih Evliya Mah. Ordu Cad. Yıldırım Sok. D Kapı Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:171 Mahmutbey Mah. Blok K:4-5 Esenyurt / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 006 1385
Ticaret Sicil No. 356210-0

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[6]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Ofis	277,81	85	9.414.000			45.500,00		
Ofis	272,93	86	9.248.000			44.700,00		
Ofis	277,26	87	9.393.000			45.400,00		
Ofis	277,81	88	9.414.000			45.500,00		
Ofis	272,93	89	9.248.000			44.700,00		
Ofis	276,9	90	9.372.000			45.300,00		
Ofis	277,99	91	9.414.000			45.500,00		
Ofis	273,11	92	9.248.000			44.700,00		
Ofis	200,14	93	6.786.000	Şekerbank T.A.Ş.	01.01.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	32.800,00	1.450.000,00 (*)	1.734.200,00 (**)
Ofis	627,86	94	21.248.000			102.700,00		

31.12.2021 tarihli konsolide finansal tabloları itibarıyla Şirket tarafından elde edilen kira gelirleri toplamı 39.569.224 TL olup, söz konusu kira gelirlerinin 36.751.859 TL'si (yaklaşık %92,88'i) ilişkili taraflardan elde edilmiştir. 01.01.2022-31.03.2021 ara hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarına göre ise Şirket'in 2022 yılı ilk 3 aylık gayrimenkul kira gelirleri 15.424.712 TL olup, 2021 yılına nazaran kira gelirlerinde görülen artış, 01.01.2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere akdedilen yeni kira sözleşmelerine bağlı olarak gayrimenkullerin doluluk oranındaki artıştan kaynaklanmaktadır. 2022 yılı Nisan ayı kira gelirleri toplamını 5.368.291,42 TL olup, söz konusu kira gelirlerinin %91,45'inin (4.909.257,68 TL) ilişkili taraflardan, %8,55'inin (459.033,74 TL) ise ilişkili olmayan taraflardan elde edilmektedir. Şekerbank'tan tahsil edilen kira bedelinin toplam kira gelirleri içindeki payı ise %74,01'dir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 A K İ

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Polat Tower Sit. D Kapısı Sit. No:3/51 K.11
Kağıthane/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli - İSTANBUL
Tel: 0212 334 23 33 (20 hat)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 800 008 4385
Ticaret Sic.No. 359290-0

GYO Tebliği'nin "Ekspertiz değerinin kullanılması" başlıklı 37. maddesinde;

"(1) Ortaklığın portföyünde yer alan veya alması planlanan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetlerine ilişkin olarak yapılacak alım satım, kiralama ve benzeri işlemler tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

(2) Ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan gayrimenkuller ile sabit kira bedeli ve/veya ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan birden fazla kiracının bulunduğu gayrimenkullerin kira ekspertiz bedeli ve kira bedeline ilişkin karşılaştırma, hesap döneminin sonunda yapılır. Kısmi doluluğa veya değişken doluluğa sahip gayrimenkullerden elde edilen kira bedeli toplamının, gayrimenkulün toplam ekspertiz kira bedeli ile mukayesesinde, gayrimenkulün toplam kiralanabilir alanının yıl içerisindeki ortalama doluluk oranı dikkate alınır. Bu kapsamda, elde edilen kira bedeli, gayrimenkulün toplam kiralanabilir alanının ortalama doluluğuna göre düzeltilmiş ekspertiz kira bedeli ile mukayese edilir. Bir hesap döneminin sonunda, ekspertiz kira bedelinin altında gelir elde edilen gayrimenkullere ilişkin bilgilerin, hesap dönemini izleyen birinci ayın sonuna kadar Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak pay sahiplerine bilgi verilmesi zorunludur.

(3) Ortaklık portföyündeki varlıkların uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda, beş yıllık dönemler itibarıyla kira ekspertiz değerleri 36 ncı madde kapsamında hazırlanacak bir değerleme raporu ile tespit ettirilir ve bir hesap dönemi sonunda o hesap dönemine ilişkin mevcut kira bedelinin ekspertiz değerinin %95'inin altında kalması durumunda, bu durum Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir. Tek kiracısı bulunan gayrimenkullerin, uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda ise, beş yıllık dönemler itibarıyla kira ekspertiz değerleri 36 ncı madde kapsamında hazırlanacak bir değerleme raporu ile tespit ettirilir. Ortaklık tarafından beş yıllık dönem içinde alınan toplam kira bedelinin, beş yıllık kira ekspertiz değeri toplamının %95'inin altında kalması durumunda, bu durum Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak pay sahiplerine bilgi verilir."

hükümleri yer almaktadır.

Şirket temel olarak portföyündeki gayrimenkulleri kiralayarak kira geliri elde etmekte olup, tahsil edilen kira bedellerinin ekspertiz değerleri ile karşılaştırılması gerekmektedir. 31.12.2021 tarihli ekspertiz kira değerleri Epos Değerleme tarafından hazırlanan 07.01.2022 tarihli değerleme raporları ile tespit edilmiş olup; 2022 yılı başında yapılan yeni kiralamalar ve son kira artışlarının etkisinin de izlenebilmesini teminen 2022 Nisan ayı itibarıyla tahsil edilen aylık kira bedellerinin ekspertiz kira değerleri ile mukayesesi yapılmıştır. Bu kapsamda;

- Şirket portföyünde yer alan ve tamamı ilişkili taraflara kiralanmış olan Şeker Kule kapsamındaki bağımsız bölümlerin aylık kira değerleri, ekspertiz kira değerlerine oldukça yakın seviyelerde olmak üzere bu değerlerden biraz daha yüksek düzeydedir.
- Bir bütün olarak değerlendirildiğinde Metrocity kapsamında yer alan ve tamamına yakını ilişkili olmayan taraflara kiralanmış olan bağımsız bölümlerden tahsil edilen kira bedellerinin ekspertiz kira değerlerinden yüksek olduğu, bağımsız bölüm bazında ise 4 adet bağımsız bölümün kira değerinin ekspertiz kira değerinin altındadır. Söz konusu gayrimenkuller kiralanırken 08.01.2021 tarihli raporda verilen değerlerin esas alınmış, ayrıca pandemi koşulları, tam kat kiralanıyor olması ve yıllık peşin ödeme yapılıyor olması gibi şartlar göz önünde bulundurulmuştur.
- Akyazı Şubesi, Boğazlıyan Şubesi, Büyükçekmece İşyerleri, Elbistan Şubesi, Gümüşsuyu Şubesi, İzmir Şubesi, Tophane Binası, Karacabey Şubesi, Mecidiyeköy Şubesi, Bodrum dükkan, Sivas Şubesi, Söke Şubesi, Sultanhamam Şubesi, Turhal Şubesi, Uzunköprü Şubesi'nden elde edilen kira geliri ekspertiz değerlerinin altındadır. Tamamına yakını 2018-2019 yıllarında kiralanmış olan söz konusu gayrimenkullerin kiraya verildiği dönem ekspertiz kira değeri üzerinden kiralanmış olup; kiralar yıllık TÜFE oranında artırılırken, ekspertiz kira değerlerindeki artışın TÜFE'deki artış oranından daha yüksek gerçekleşmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promenade Sit. D-Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Cincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Santral)
Beyoğlu Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 389210-0

- Büyükçekmece İşyerleri, Elbistan Şubesi, Gümüşsuyu Şubesi kapsamındaki bağımsız bölümlerin bir kısmının, Tophane Binası kapsamındaki bağımsız bölümlerin, Karacabey Şubesi'nin ve Bodrum dükkanın kira değerinin ekspertiz değerinin %95'inden daha düşüktür.

Şeker Kentsel'in Sahip olduğu Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[15]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Kadıköy Şubesi İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 10 Ada, 94 Parsel, Bağımsız Bölüm No: 35, 63, 64, 65, 66, 99, 100 Toplam Değer: 12.914.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Ticaret Alanı + Konut Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2021								
Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan	973	35	12.914.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir. 16.02.2021 tarihli ek protokol akdedilmiştir	49.000,00	75.399,00	97.928,22
Büro		63						
Büro		64						
Büro		65						
Büro		66						
Büro		99						
Büro		100						

[15] Gayrimenkul değerleme raporuna göre, gayrimenkullerin değerleri belirlenirken pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımı hesabı dikkate alınmıştır. Tabloda belirtilen değerler, gayrimenkul değerleme raporunda nihai olarak ulaşılan sonucu göstermektedir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promenade Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent Mah. / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Beşiktaş Kurumlar V.D. 601 088 4385
Ticaret Sicil No: 359210-0

Cinsi	m²	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)[15]	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Kastamonu Şubesi Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 329 Ada, 35 Parsel, Bağımsız Bölüm No: 17, 104, 105 Toplam Değer: 6.640.000 TL Değerleme Yöntemi: Gelir Yaklaşımı Kullanım Amacı: Ticaret Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2021								
Dükkan	268	17	6.400.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir. 16.02.2021 tarihli ek protokol akdedilmiştir	32.000,00	15.421,53	20.029,48
Depo	40	104	120.000			600,00		
Depo	35	105	120.000			600,00		
Ankara Dubleks Mesken Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 4901 Ada, 21 Parsel, BağımsızBölüm No: 2 Toplam Değer: 2.020.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Merkezi İş Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2021								
Dubleks Mesken	566,3	2	2.020.000	4a Labs Teknoloji Bilişim Ve Görsel Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	1.07.2020 2 Yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir. 15.02.2021 tarihli ek protokol akdedilmiştir.	8.300,00	7.772,63	7.772,63
Sarıyer Arsa İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 Ada, 23 Parsel 199/5175 Hissesi Toplam Değer: 4.885.000 TL Değerleme Yöntemi: Gelir Yaklaşımı Kullanım Amacı: Kısmen Park, Yol, Kısmen De Düşük Yoğunluklu Konut Alanı Doluluk Oranı: 0% Edinildiği Yıl: 2021 (*) Söz konusu alan toplam tarla alanı olan 15.525 m²'nin Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.'nin 199/5175 hissesine düşen payıdır.								
Tarla	597 (*)	-	4.885.000	-	-	-	-	-

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992 M A N İ 170

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promisa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Levent Plaza A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 006 4385
Ticaret Sicil No: 389210-0

31.12.2020 Tarihinden Sonra Satılan Gayrimenkuller

31.12.2020 tarihi sonrasında portföye yeni gayrimenkul dahil edilmemiş olup, bu tarihten sonra satılarak Şirket portföyünden çıkarılan gayrimenkullere ilişkin ayrıntılı bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Gayrimenkul Bilgisi	Satış Tarihi	31.12.2020 tarihli Ekspertiz Değeri (KDV Hariç) (TL)	Satış Fiyatı (KDV Hariç) (TL)	Satış Fiyatı (KDV Dahil) (TL)	Satılan Kişiler
Sarıyer Arsası	11.02.2021	3.095.000	3.095.000	3.652.100	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.
Ankara Dubleks Mesken	11.02.2021	1.650.000	1.020.000	1.203.600	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.
Kastamonu Şubesi	16.02.2021	5.106.000	5.075.000	5.988.500	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.
Kadıköy Şubesi	05.02.2021	10.217.000	9.240.000	10.903.200	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.
Ankara Kalecik Bina	18.03.2021	1.575.000	1.500.000	1.770.000	İlişkili Olmayan Tüzel Kişi
Mersin OSB	26.04.2021	13.836.000	11.300.847	13.335.000	Mersin Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (Kamulaştırma)
Çekmeköy Dükkan	24.12.2021	720.000	650.000	767.000	İlişkili Olmayan Gerçek Kişi

Bahsi geçen gayrimenkullerin 6 tanesininn ekspertiz değerlerinin altında satılmasının nedenleri özetle aşağıdaki gibidir:

- Mersin'deki fabrika Mersin Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılmış olup, Şirket dışında belirlenen kamulaştırma bedeli üzerinden devredilmiştir.

- Ankara Kalecik'de bulunan fabrika, boş durmasına rağmen ödenen giderler nedeniyle daha uzun sürede portföyde tutulmasına gerek olmadığı düşüncesiyle ekspertiz değerine çok yakın bir değerden satılmıştır.

- İstanbul Çekmeköy'de bulunan dükkan beklenen kira değerine ulaşamaması ve sık sık onarım ve tadilat gerektirmesi nedeniyle satılmıştır.

- Ankara Dubleks Mesken, Kastamonu Şubesi ve Kadıköy Şubesi, Şirket'in GYO'ya dönüşümü öncesinde Şeker Kentsel ile imzalanan ve Türkiye'de 26 adet ve Kazakistan'da 478 adet olmak üzere toplam 504 adet gayrimenkulün Şeker Kentsel'e satış vaadini ve taahhüdünü kapsayan 19.06.2019 tarihli "gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi" ve sözleşme tarihi itibariyle yaptırılmış olan ekspertiz rapor değerleri baz alınarak satış gerçekleştirilmiştir. Anılan gayrimenkullerin sözleşme tarihindeki değerleme raporunda belirtilen 15.335.000 TL'lik ekspertiz değerinden, sözleşme başlangıcından satışa kadar ödenen toplam 2.450.000 TL mahsup edilerek 12.885.000 TL+KDV karşılığında satılmıştır.

GYO Tebliği'nin "Ekspertiz değerinin kullanılması" başlıklı 37. maddesinin birinci fıkrasında *"Ortaklığın portföyünde yer alan veya alması planlanan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetlerine ilişkin olarak yapılacak alım satım, kiralama ve benzeri işlemler tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurulun özel*

durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Mülkiyeti doğrudan Şirket'e ait olan ve bu itibarla Şirket portföyünde yer alan Mersin OSB ve Çekmeköy dükkan ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük bir değerle portföyden çıkarılmış olmakla birlikte, söz konusu 2 gayrimenkul ile birlikte Ankara Kalecik fabrika binasının ekspertiz değerlerinin altında satılması 24.04.2022 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmiştir.

Kiralanmamış Gayrimenkuller ile İlgili Planlanan İşlemler

Mevcut durum itibarıyla Tophane Binası'nın %54,89'u, Karaman Fabrika Binası'nın tamamı ve Şeker Kule'nin %9,33'lük kısmı boş olup, boş alanlara ilişkin olarak;

-Tophane Binası'nda bulunan bağımsız bölümler 16.10.2020 ve 25.08.2021 tarihli ihalelere çıkarılmış ve bu ihaleler sonucu 2 numaralı bağımsız bölümün satışının gerçekleştirilmiştir. Tophane Binası'nın bulunduğu bölgede emlak fiyatlarında Galataport projesinin tamamlanması ve faaliyete geçmesinden sonra artışlar gözlendiği, Şirket'in bölgedeki fiyat değişimlerini anlaşmalı olduğu emlak danışmanları üzerinden takip ederek satışın en uygun koşullarda gerçekleştirilmesine yönelik arayış devam emektedir. Satış çalışmalarına emlak danışmanları ve birebir gayrimenkul yatırımcıları üzerinden yürütmeye devam edilmektedir.

- Karaman fabrika binası organize sanayi bölgesi içinde bulunduğundan, kullanım alanları belli olup, Covid-19 süreci nedeniyle yatırım faaliyetlerinde görülen yavaşlamanın fabrikanın satışını geciktirmiştir. Zira 16.10.2020 tarihli ihale ile satışa sunulmuş ancak uygun bulunan bir teklif olmadığı için satış gerçekleştirilememiştir. www.sahibinden.com üzerinden satış ve kiralama ilanları verilmiş ve Karaman Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunan diğer firmalar ile satışa yönelik iletişime geçilmiştir. Organize sanayi bölgeleri sınırlı olduğundan böyle bir bölge içinde bulunan bir tesisin satışı konusunda aceleci davranılmamakta olup, satış ve pazarlama çalışmalarına devam edilmektedir.

-Şeker Kule'nin boş olan %9,33'lük kısmı için farklı alternatifler değerlendirilmekte olup, ağırlıklı olarak çok amaçlı ofis ve/veya yiyecek-içecek alanına yönelik bir organizasyon üzerinde çalışılmaktadır.

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

Şirket'in maddi duran varlıklık edinme planı bulunmamaktadır.

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

Şirket'in finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edindiği maddi duran varlık bulunmamaktadır.

9.1.2. İhraççı'nın yatırım amaçlı gayrimenkullerinin/maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Şirket'in maddi duran varlıklarını, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kullanımını etkileyecek çevre mevzuatının öngördüğü bir yükümlülük bulunmadığından Şirket tarafından ÇED raporu hazırlanmasını gerektirecek bir husus bulunmamaktadır.

9.1.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi

Şirket Bilgisi	Maddi Duran Varlık Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker GYO A.Ş.	36 Katlı Betonarme Bina ve Arsası (Ofis)	İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 54	1) Birinci derece ipotek 2) Kira Sözleşmesi 3) Krokide B harfi ile işaretli 556,66 m2'lik kısımda üst kullanım irtifak	1) Burgan Bank A.Ş. 2) Boğaziçi Elektrik 3) Kağıthane Belediyesi	1) Promesa'nın, Burgan Bank A.Ş. ile akdettiği 31 Aralık 2014 ve 23 Temmuz 2015 tarihli genel kredi sözleşmeleri kapsamında kullandırılan	1) 10 Şubat 2015 2) 11 Mart 2015 3) 15 Şubat	1) 150.000.000 ABD doları bedel ve yıllık ABD libor (6 ay) + 4,75 değişken
Şeker GYO	36 Katlı	İstanbul İli,					

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Cyberpark Ofis Aksu Sok. Promesa Sit. D Blok Apt. No: 3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 801 070 0815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 334 30 33 (Santral)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 821 008 4085
Ticaret Sicil No: 359210-0

A.Ş.	Betonarme Bina ve Arsası (Ofis)	Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 55	hakkı		kredinin teminatı olarak ipotek tesis edilmiştir. 2) - 3) -	2011	faiz oranı 2) 12 TL bedelle (99 yıllığına 1 TL bedelle) 3) 0
Şeker GYO A.Ş.	36 Katlı Betonarme Bina ve Arsası (Ofis)	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 56					

. Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Verilişi Tarihi	Tutarı
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 10	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
		İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 11					
		İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 12					
		İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 13					
		İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 23					
		İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 24					
		İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 25					
		İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33					

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Sahıyı Cad. Akarsu Cad. Promesa Sit. Dikişçi Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Maltepe A Blok K:4-5 Levent Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (pbx) Beşiktaş Kurumlar V.D. 801 028 4385 Ticaret Sicil No: 356210-0

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
		Parsel Bağımsız Bölüm No:26					
		İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 27					
		İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 28					
		İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 29					
		İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 30					
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30							
Şeker GYO A.Ş.	Asma Katlı Büro	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Cihannüma Mahallesi 1326 Ada 3 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1	İrtifak Hakkı	A.H Parselinin lehine 3 nolu parselin aleyhine	AH: Bu parselin lehine 3 nolu parselin aleyhine olmak üzere krokisinde gösterildiği üzere bu parsellerin içine yapılacak binaların batı tarafında 3.00 metre genişliğinde 15.00 metre bina boyunda pencere açmak üzere irtifak hakkı	24 Şubat 1973	-
Beşiktaş Şubesi İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Cihannüma Mahallesi 1326 Ada 3 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1							
Şeker GYO A.Ş.	Mimari Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Göztepe Mahallesi 2983 Ada 57 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6	İrtifak Hakkı	H: 28 parsel aleyhine mürur hakkı bulunmaktadır	Belirtilmemiştir.	-	-
Göztepe Şubesi İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi 2983 Ada 57 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6							

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Plomba SIL D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrogate A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Beyoğlu Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 389210-0

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Verili ş Tarihi	Tutarı
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 176	1) M: 2669,78 m²'lik kısmı için intifa hakkı 2) Kira şerhi	1) İstanbul Büyükşehir Belediyesi 2) Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.	1) Belirtilmemiştir. 2) Trafo merkezi dağıtım yeri için kira şerhi tesis edilmesi	1) 30 Haziran 1995 2) 12 Kasım 1998	1) - 2) 1 TL
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 177	M: 2669,78 m²'lik kısmı için intifa hakkı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiştir.	30 Haziran 1995	-
		İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 178					
		İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 179					
		İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 180					
		İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 181					
		İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 182					

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promena Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Levent/Plaza A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Beşiktaş Kurumlar V.D. 801 006 4386
Ticaret Sicil No: 350210-0

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Verilişi Tarihi	Tutarı
		İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 183					
Metrocity Binası İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183							
Şeker GYO A.Ş.	Kargir Dükkan	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Ostim Mahallesi 17181 Ada 2 Parsel	Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	-	Belirtilmemiştir.	23 Şubat 2009	-
Ostim Şubesi Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ostim Mahallesi 17181 Ada 2 Parsel							
Şeker GYO A.Ş.	Kargir Bina	Ordu İli, Altınordu İlçesi Düz Mahallesi 114 Ada 1 Parsel	3402 sayılı Kadastro Kanunu madde 22/2(a) bendi uygulamasına tabidir.	-	Belirtilmemiştir.	21 Temmuz 2020	-
Ordu Şubesi Ordu İli, Altınordu İlçesi, Düz Mahallesi 114 Ada 1 Parsel							
Şeker GYO A.Ş.	Bodrumu Olan Hizmet Binası Ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman	Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Burmalı Mahallesi 362 Ada 22 Parsel	3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 1'inci maddesi uygulamasına tabidir.	-	Belirtilmemiştir.	9 Ekim 2019	-
Afyon Şubesi ve Lojmanlar Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Burmalı Mahallesi 362 Ada 22 Parsel							
Şeker GYO A.Ş.	1 Zemin, 2 Normal Katlı, 47 İşyerli Kargir Apartman	Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Güneşli Mahallesi, 46 Ada, 19 Parsel	3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesi'nin 2. Fıkrası'nın (a) Bendi uygulamasına tabidir.	-	Belirtilmemiştir.	1 Eylül 2021	-
Elbistan Şubesi Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Güneşli Mahallesi, 46 Ada, 19 Parsel							
Şeker GYO A.Ş.	10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 Ada 11 Parsel	H. Krokide (A) harfi ile gösterilen 13 m²'lik kısımda daimi irtifak hakkı	T.E.K. Ege Elektrik Dağıtım Müessese Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	10 Ekim 1984	-
İzmir Şubesi ve Üst Katlar İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 Ada 11 Parsel							

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Evleri Mah. Çarşısu Cad.
Promesa İş Merkezi D Kat: 2 Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Pbx)
Bağımsız Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 399210-0

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker GYO A.Ş.	Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası	Karaman İli, Merkez İlçesi Pirireis Mahallesi 1263 Ada 90 Parsel	1) Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. 2)3402 sayılı Kanunun Ek 1'inci maddesi uygulamasına tabidir.	-	Belirtilmemiştir.	1) 24 Şubat 2009 2) 19 Aralık 2017	-
Karaman Karaman İli, Merkez İlçesi, Pirireis Mahallesi 1263 Ada 90 Parsel							
Şeker GYO A.Ş.	36 Katlı Betonarme Bina ve Arsası (Dükkan)	İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 4 İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 10 İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 14 İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 15 İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 16 İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 17 İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 18 İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 19 İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi	1) Birinci derece ipotek 2) Kira Sözleşmesi	1) Burgan Bank A.Ş. 2) Boğaziçi Elektrik	1) Promesa'nın, Burgan Bank A.Ş. ile akdettiği 31 Aralık 2014 ve 23 Temmuz 2015 tarihli genel kredi sözleşmeleri kapsamında kullandırılan kredinin teminatı olarak ipotek tesis edilmiştir. 2) -	1) 10 Şubat 2015 2) 11 Mart 2015	1) 150.000.000 ABD doları bedel ve yıllık ABD libor (6 ay) + 4,75 değişken faiz oranı 2) 12 TL bedelle (99 yıllığına 1 TL bedelle)

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Dersu Cad.
Promesa Sit. C-Blok Apt. No: 3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 601 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Cad. No:171 Levent/Şişli A Blok K:4-5
Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Santral)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 802 008 4365
Ticaret Sicil No: 359210-0

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Verilişi Tarihi	Tutarı
		8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 20					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 21					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 22					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 23					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 24					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 25					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 26					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 27					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 28					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 29					
Şeker GYO A.Ş.	36 Katlı Betonarme Bina ve Arsası (Ofis)	İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 32	1) Birinci derece ipotek 2) Kira Sözleşmesi 3) Krokide B harfi ile işaretli 556,66 m²'lik kısımda üst kullanım irtifak hakkı	1) Burgan Bank A.Ş. 2) Boğaziçi Elektrik 3) Kağıthane Belediyesi	1) Promesa'nın, Burgan Bank A.Ş. ile akdettiği 31 Aralık 2014 ve 23 Temmuz 2015 tarihli genel kredi sözleşmeleri kapsamında kullandırılan kredinin teminatı olarak ipotek tesis edilmiştir. 2) - 3) -	1) 10 Şubat 2015 2) 11 Mart 2015 3) 15 Şubat 2011	1) 150.000.000 ABD doları bedel ve yıllık ABD libor (6 ay) + 4,75 değişken faiz oranı 2) 12 TL bedelle (99 yıllığına 1 TL bedelle) 3) 0
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 34					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 35					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 36					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 37					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 38					
		İstanbul İli, Kâğıthane					

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Çağlarsu Cad.
Promesa Site D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Maslak/A Blok K:4-5
Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 058 4385
Ticaret Sicil No: 399210-0

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Verilişi Tarihi	Tutarı
		İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 39					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 40					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 41					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 42					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 48					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 49					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 50					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 51					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 52					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 53					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 57					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 58					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 59					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 60					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 61					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 62					

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Evleri Mah. Nersu Cad.
Kopmesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 601 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent Mepa / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 Pbx
Boğaziçi Kurumlar V.D. 607 006 4385
Ticaret Sicil No: 359010-0

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Verili ş Tarihi	Tutarı
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 63					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 64					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 65					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 66					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 67					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 68					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 69					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 70					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 71					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 72					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 73					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 74					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 75					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 76					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 77					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel					

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 A N I

ŞEKER YATIRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Fromera Site B Blok Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Levent/İstanbul A Blok K:4-5 Esentepe - Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 Büyükdere Kurumlar V.D. 801 008 4385 Ticaret Sicil No: 360270-0

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Verilişi Tarihi	Tutarı
		Bağımsız Bölüm No: 78					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 79					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 80					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 81					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 82					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 83					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 84					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 85					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 86					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 87					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 88					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 89					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 90					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 91					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 92					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 93					
		İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi					

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Ali Naili Cad.
Premiera Sit. D Kapısı Kat No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4380
Ticaret Sicil No: 359210

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
		8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 94					
Şeker Kule İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm							

İşbu İzahname tarihi itibarıyla yukarıda belirtilen maddi duran varlıklar haricinde, Şirket'in portföyünde yer alan maddi duran varlıklar üzerinde herhangi bir kısıtlama, ayni hak veya ipotek bulunmamaktadır.

Şeker Kentsel'in Sahip olduğu Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker Kentsel	Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, Beyoğlu İlçesi Ada, 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 35	Kira Şerhi	Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.	Belirtilmemiştir.	15 Haziran 1976	-
Şeker Kentsel	Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, Beyoğlu İlçesi Ada, 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 63	Kira Şerhi	Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.	Belirtilmemiştir.	15 Haziran 1976	-
		İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, Beyoğlu İlçesi Ada, 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 64					
		İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, Beyoğlu İlçesi Ada, 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 65					
		İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, Beyoğlu İlçesi Ada, 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 66					
		İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, Beyoğlu İlçesi Ada, 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 99					
		İstanbul İli, Kadıköy İlçesi,					

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923 MANI
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Eski Mah. Ankarsu Cad.
Promesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 001 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K.4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Beşiktaş Kurumlar V.D. 801 008 4586
Ticaret Sicil No: 359210-0

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
		Osmanağa Mahallesi, Beyoğlu İlçesi Ada, 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 100					
Kadıköy Şubesi, İstanbul ili, Kadıköy Şubesi, Osmanağa Mahallesi, 10 Ada, 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99, 100 no'lu bağımsız bölümler							
Şeker Kentsel	Dubleks Mesken	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Kavaklı Dere Mahallesi 4901 Ada 21 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2	59500 Nolu İmar Planına Göre 20 m^2 Yola Gidecektir.	-	Belirtilmemiştir.	-	-
Ankara Dubleks Mesken Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklı Dere Mahallesi, 4901 Ada, 21 Parsel, 2 No'lu Bağımsız Bölüm							

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca GYO portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ancak Aynı Tebliğ'in 30. madde hükümleri uyarınca GYO'lar ın kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edebilmektedirler. Bu çerçeve Şeker Kule üzerinde bulunan ipotek ve taktiyatlar Şirket'in lehine finansman sağlanması amacıyla yapılmış olup SPK mevzuatına uygundur. Diğer gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar ise gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Şeker Kentsel'e ait gayrimenkuller için söz konusu Tebliğ hükümleri çerçevesinde değerlendirme yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

9.1. i_4.Yatırım Amaçlı gayrimenkullerin/Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

İzahnamenin 9.1.1. nolu bölümünde belirtilen gayrimenkullere ilişkin rayiç değerlere ilişkin bilgiler ilgili bölümde verilmekte olup, söz konusu gayrimenkuller dışında, Şirket'in rayiç değerinden takip edilen maddi duran varlığı bulunmamaktadır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Sahip Olunan Maddi Olmayan Duran Varlıklar	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
Haklar (Maliyet Değeri)			
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	203	123	24
Alımlar	--	80	47
Çıkışlar	-53	-	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	**151**	**203**	**71**
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	143	26	2
Dönem gideri	61	117	24
Çıkışlar	-53	-	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	**151**	**143**	**26**
31 Aralık itibarıyla net defter değeri	**-**	**61**	**45**

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Maddi olmayan duran varlıklar, Şirket'in faaliyetlerinde yüksek öneme sahip değildir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Maliyet Evleri Mah. Barsu Cad. Premesa Sit. B Blok Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane/İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (pbx) Beşiktaş Kurumlar V.D. 801 008 4385 Ticaret Sicil No: 359210-5

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KANUNU 1923 MADDE 170

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Maslak/Sarıyer A Blok K:4-5
Levent/Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (20 hat)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4386
Ticaret Sicil No: 359210-0

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Mah. Akarsu Cad.
Rönesa Sit. D Blok Kat: Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali yıllarına ilişkin konsolide finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	Düzeltilmiş 2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	**470.595**	**187.516**	**210.186**
Nakit ve Nakit Benzerleri	296.706	73.998	189.332
Finansal Yatırımlar	131.424	110.344	--
Ticari Alacaklar	9	2.039	--
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	0	1.817	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	222	--
Diğer Alacaklar	705	62	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	705	62	--
Türev Araçlar	36.790	--	--
Stoklar	--	--	20.755
Proje Halindeki Stoklar	275	--	--
Peşin Ödenmiş Gelirler	151	255	--
Diğer Dönen Varlıklar	4.535	818	99
Duran Varlıklar	**1.132.796**	**922.146**	**343.229**
Diğer Alacaklar	4	143	21
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	4	143	21
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.105.913	898.809	338.990
Maddi Duran Varlıklar	26.880	22.811	2.353
Kullanım Hakları	--	53	1.820
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	--	61	45
Peşin Ödenmiş Giderler	--	269	--
TOPLAM VARLIKLAR	**1.603.391**	**1.109.662**	**553.415**

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	Düzeltilmiş 2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**324.153**	**99.205**	**1.512**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	180.250	--	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	139.786	93.696	--
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	--	2.349	--

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	Düzeltilmiş 2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	139.786	91.347	--
Diğer Finansal Yükümlülükler	--	59	859
Ticari borçlar	343	1.998	224
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	--	920	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	343	1.079	224
Diğer borçlar	1.369	2.043	389
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.369	2.043	389
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	2.338	991	--
Kısa Vadeli Karşılıklar	67	130	40
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişin Kısa Vadeli Karşılıklar	67	130	40
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	--	189	--
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	--	99	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**471.794**	**327.921**	**1.603**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	469.449	326.972	1.153
İlişkili Olmayan Taraflara Finansal Borçlar	469.449	326.972	1.153
Uzun Vadeli Karşılıklar	448	500	30
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	107	131	30
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	341	369	--
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.897	449	420
ÖZKAYNAKLAR	**807.444**	**682.535**	**550.300**
Ödenmiş sermaye	610.166	610.166	610.166
Kârveya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	5.480	804	--
Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları (azalışları)	5.393	800	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	87	4	--
Kârveya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	--	5.235	--
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)	--	5.235	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	340	4	19
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	65.990	-59.876	-111.613
Net dönem karı veya zararı	125.468	126.202	51.728
TOPLAM KAYNAKLAR	**1.603.391**	**1.109.661**	**553.415**

Finansal Durum Tablosundaki Önemli Değişiklikler

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket 2019 yılında Kazakistan'da bulunan 1.009 adet daire ve 405 adet otoparkın satışından elde edilen nakit ve 5 Kasım 2019 tarihinde yapılan nakit sermaye artırımı sonucu 189,3 milyon TL nakit mevcuduna sahip iken 2020 yılında ise nakit ve nakit benzerleri oranı, 2019 yılına göre %61,2 azalarak nakit tutarı 73,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bunun nedeni Promesa'nın devralınması sebebiyle Metis Yatırım'a ödenen satın alma bedelidir.

2021 yılında ise Şirket'in nakit ve benzerlerinde 2020'ye göre %300,96'ya yakın artış olmuştur. Söz konusu durum özellikle 2021 yılının ikinci döneminden itibaren döviz kurlarında yaşanan aşırı oynaklık nedeniyle Şirket'in döviz kredilerinden kaynaklanacak döviz kuru riskini azaltmak için döviz pozisyonunu

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Blok Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent/Şişli/İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4985
Ticaret Sicil No: 350210-0

güçlendirmek amacıyla yabancı para tutmasıdır. Aşağıdaki tablodan görüleceği üzere 2021 yılında 296,7 milyon TL'lik nakit varlıklar; 9,4 milyon TL ve 21,6 milyon USD mevduatından oluşmuştur. Bu tutarlar 2020 yılında 18,9 milyon TL ve 7,4 milyon USD'dir.

2019 yılında satışı gerçekleştirilen satışlar nedeniyle elde edilen tutarların büyük kısmı döviz mevduatı olarak tutulmuştur.

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
TL Mevduat (bin TL)	9.368	18.916	8.376
USD Mevduat (000$)	21.557	7.423	30.464
Toplam TL karşılığı (bin TL)	**296.705**	**73.988**	**189.332**

Stoklar

2019 yılında 20,7 milyon TL stoku bulunan Şirket'in portföyünde yer alan Kazakistan'da konumlu yedi adet gayrimenkulü 2020 yılı içerisinde satılmıştır. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle Şirket'in stoku bulunmamakla beraber, 31.12.2021 tarihli finansal tablolarında proje (Şeker Şile Evleri Projesi) halindeki stoklar olarak izlenen ve bugüne kadar katlanılmış olan giderlerin değeri 275 Bin TL şeklindedir.

Finansal Yatırımlar

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibariyle 9.860.000 USD'lik (31.2.2020: 10.789.400 USD) Eurobond'u mevcuttur. Söz konusu Eurobond'un vadesi 10.08.2024 olup, faiz oranı %6,35, yılda iki kez faiz ödemelidir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in 2019 yılında 339 milyon TL yatırım amaçlı gayrimenkulü vardır. 2020 yılında ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değeri 2019 yılına göre %165,1 oranında artarak toplam 898,8 milyon TL'ye ulaşmıştır. Söz konusu durum Promesa ile birleşme sonucunda Şeker Kule'de yer alan toplam 75 adet bağımsız bölüm ve İstanbul, Sarıyer ilçesinde bulunan bir adet taşınmaz, Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı'ndan devralınan taşınmazlar ile diğer taşınmazların Şirket portföyüne dâhil edilmiş olmasından kaynaklanmıştır. 2021 yılında Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 2020 yılına göre %23 oranında artarak 1,105 milyon TL olmuştur. Söz konusu artışın 223,2 milyon TL'lik kısmı gerçeğe uygun değer artışıdır.

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	1.026.593.000	857.328.000	310.850.000
Yatırım amaçlı arsalar	79.320.000	41.481.000	28.140.000
Toplam	**1.105.913.000**	**898.809.000**	**338.990.000**

Ertelenmiş Vergi Varlığı

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm başvurusunun Kurul tarafından 12 Aralık 2019 tarihinde kabulü ve dönüşüm başvurusu kapsamında yapılan esas sözleşme değişikliklerinin 6 Ocak 2020 tarihinde tescili sebebiyle, 2019 yılında Şirket'in ertelenmiş vergi varlığı bulunmamaktadır. Bunun sebebi ise Şirket'in GYO'ya dönüşümü sebebiyle kurumlar vergisinden müstesna olması ve söz konusu vergi varlığından yararlanamayacak olmasıdır. Şirket'in 2020 ve 2021 yılında ertelenmiş vergi varlığı da aynı sebeple bulunmamaktadır.

Finansal Borçlar

Şirket'in finansal borçlarının tamamına yakını kısa vadeli TL cinsi banka kredileri ile uzun vadeli döviz cinsinden banka kredilerinden oluşmaktadır. Bahsi geçen kredilerden TL cinsinden krediler 2021 yılında, döviz kredileri ise Promesa birleşmesi dolayısıyla 2020 yılında bilançoya dahil olduğundan 2019 yılındaki finansal yükümlülükleri düşük düzeyde gerçekleşmiştir.

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Borçlanmalar	180.250.497	-	859.591
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	139.786.172	93.695.754	1.153.879
Uzun Vadeli Borçlanmalar	469.448.969	326.972.258	-
Toplam	**789.485.638**	**420.668.012**	**2.013.470**

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Blok Apt. No:3/61 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 389210-5

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in 2021 yılında 324 milyon TL tutarındaki kısa vadeli borçlanmaları 2020 yılına göre %227 oranında artmıştır. Söz konusu tutarın 139,7 milyon TL'lik kısmını, (Promesa tarafından kullanılan döviz cinsi kredilerin birleşme sonrası Şirket bilançosuna geçen) uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı oluşturmaktadır. 2020 yılında 93,7 milyon TL olan bu tutarın artması yeni kredi kullanımı olmayıp döviz kurlarında meydana gelen artışın etkisidir. Kısa vadeli yükümlülüklerin diğer önemli kısmını ise 180,2 milyon TL ile kısa vadeli (3 ay vadeli) TL bazlı borçlanmalar oluşturmaktadır. Bu krediler Şirket'in döviz kurundaki aşırı yükselmeye karşı döviz pozisyonu oluşturmak amacıyla kullandığı TL cinsinden krediler olup, bu krediler 26 Ocak 2022 itibariyle tamamiyle ödenerek kapatılmıştır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri Promesa'nın satın alınması ve daha sonra birleşme ile Şirket bünyesine katılması nedeniyle Promesa tarafından kullanılan döviz kredilerin kalan anapara tutarlarıdır. Şirket'in 2020'de 326,9 milyon TL (56.698.387 $) olan uzun vadeli borçlanmaları 2021 yıl sonu itibariyle döviz bazında ana para 45.250.000 $'a düşmesine karşın TL bazında %44'lük bir artış göstermiştir. Söz konusu durum döviz kurlarında yaşanan artışlardan kaynaklanmıştır. Şirket'in 2021 yılında kullanmış olduğu herhangi bir yeni uzun vadeli kredisi bulunmamaktadır.

Ticari Borçlar

Şirket'in ticari borçları 2020 yılında 2019 yılına göre %791,96 artmıştır ve bu durum Promesa'nın devralınması ve akabinde Şirket ile birleşmesi sebebiyle Promesa'nın borç ve yükümlülüklerinin Şirket tarafından iktisap edilmesinden kaynaklanmıştır. 2021 yılında ise 2020'ye göre %82,83 oranında azalarak 343 bin TL olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılındaki ticari borçların tamamı ilişkili olmayan taraflara olan borçlardır.

Diğer Borçlar

Şirket'in 2019 yılında 0,39 milyon TL olan diğer borç tutarları, 2020 yılında 2,04 milyon TL olmuştur. Bunun sebebi Şirket ile birleşmesi sebebiyle birleşilen şirketin borç ve yükümlülüklerinin Şeker GYO tarafından iktisap edilmesidir. Şirket'in 2021 yılında ise diğer borçları 1,3 milyon TL olup en büyük kalemi 622 bin TL ile ödenecek vergi ve fonlar oluşturmuştur.

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Şirket'in ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, konsolide finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerler arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Ertelenmiş gelir vergisi varlığı ve yükümlülükleri, konsolide raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan ve varlık ya da yükümlülüğün doğduğu dönemde geçerli olan yasal vergi oranları ile ölçülür. 2019 yılında Şirket'in (420) bin TL ertelenmiş vergi yükümlülüğü bulunmaktadır. 2020 yılında ise net ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükler toplam (449) bin TL olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında ise bu tutar (1,9 Milyon) TL olmuştur.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin konsolide kâr veya zarar tabloları aşağıda yer almaktadır.

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	Düzeltilmiş 2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
KÂR/ ZARAR			
Hasılat	53.020	47.954	188.663
Satışların maliyeti	-16.131	-31.984	-152.494
BRÜT KAR/ZARAR	**36.889**	**15.970**	**36.169**
Genel yönetim giderleri	-20.180	-17.758	-10.329

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Evleri Mah. Mersu Cad.
Promesa Sit. D Blok Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Gençirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Santral)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 006 4385
Ticaret Sicil No: 359210

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	Düzeltilmiş 2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	943	1.707	54.586
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-1.018	-6.697	84
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	**16.634**	**-6.778**	**80.342**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	223.235	60.879	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-34	--	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	**239.835**	**54.101**	**80.342**
Finansman gelirleri	203.273	103.333	-
Finansman giderleri	-316.192	-30.811	-476
VERGİ ÖNCESİ KAR	**126.916**	**126.623**	**79.866**
Vergi Gideri	**-1.447**	**-421**	**-28.138**
Dönem vergi gideri/geliri	--	-392	-67
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	-1.447	-29	-28.071
DÖNEM KARI	**125.469**	**126.202**	**51.728**
Pay Başına Kazanç (Tam TL)	--	--	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	**4.676**	**804**	
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	4.593	800	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	83	4	-
Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	**-5.235**	**5.235**	--
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)	-5.235	5.235	--
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR	**-559**	**6.039**	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**124.910**	**132.241**	**51.728**

Kâr/Zarar Tablosundaki Önemli Değişiklikler

Hasılat ve Brüt Kâr

Şirket'in hasılat rakamı kira gelirleri ve gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. Bu kapsam da Şirket'in 2019 yılında toplam 188,6 milyon TL'lik satış hasılatı vardır. Bu hasılatın 178,6 milyon TL'lik bölümü Kazakistan da bulunan gayrimenkullerin satışından elde edilmiştir. Aynı yıl kira geliri ise 9,3 milyon TL olmuştur, TL faiz gelirleri ise 0,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında brüt hasılat rakamı %74,58'lik azalış ile 47,9 milyon TL gerçekleşmiş, söz konusu hasılat rakamının 37 Milyon TL'si gayrimenkul satışlarından 10,9 milyon TL'si ise kira gelirlerinden elde edilmiştir. 2020 yılında hasılatta yaşanan düşüş bir önceki yıla göre gayrimenkul satış gelirlerinin azalmasından kaynaklanmıştır.

2021 yılında ise satış hasılatı bir önceki yıla göre %10,56 artarak 53 milyon TL'ye ulaşmıştır. 2021 yılındaki hasılat artışı ağırlıklı olarak boş duran gayrimenkullerin kiralamalarının yapılarak doluluk oranlarının arttırılması, satış hasılatı içinde kira gelirlerinin payını yükseltmiş ve 2021 yılında kira gelirleri 39,5 milyon TL olmuştur. Söz konusu kira gelirlerinin %92'lik kısmı ilişkili taraflardan elde edilmiştir. Aynı yıl içinde gayrimenkul satış gelirleri 13,5 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Şirket'in hasılat rakamlarında gayrimenkul satışlarına bağlı olarak görülen değişim ve gayrimenkul satış maliyetlerinin gayrimenkul satış hasılatından yüksek olması özellikle 2020 yılında brüt karlılığı olumsuz etkilemiştir. 2019'da 36,1 milyon TL olan brüt kar, 2020 de 15,9, 2021 de ise %130,99 oranında artarak 36,9 milyon TL olmuştur.

Esas Faaliyet Kârı

Şirket'in, 2019 yılında esas faaliyet karı 80,3 milyon TL ile önceki yıla göre %158,1 oranında artmıştır. Bu artışlardaki en önemli unsur Kazakistan'da yer alan 1.009 adet daire ve 405 adet otoparkın satılarak nakde çevirilmesidir.

Şirket'in 2020 yılında esas faaliyet zararı oluşmuştur. Şirket'in aktif olarak faaliyet göstermesi sonucu genel Yönetim giderlerindeki (17,6 milyon TL) artışlar ile yine söz konusu yıl bilançoya dahil olan döviz borçlarından kaynaklanan kur farkı giderleri (5,2 milyon TL) bu zararın oluşmasına neden olmuştur.

2021 yılında ise Şirket 16,6 milyon TL'lik bir esas faaliyet karı elde etmiştir. Söz konusu yılda Şirket kur farkı giderlerini esas faaaliyetler içinde değil kar/ zarar tablosunda ayrı bir kalem olarak göstermeye başladığından esas faaliyet karında önceki yıla göre artış oluşmuştur.

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri arasında personel giderleri, danışmanlık giderleri, seyahat giderleri, vergi, resim ve harçlar, sigorta giderleri, araç giderleri, amortisman giderleri , gayrimenkullere ait giderler ve diğer giderler bulunmaktadır.

Genel yönetim giderleri, 2019 yılında Şirket'in aktif olarak faaliyete geçmesi ve GYO dönüşüm gereklilikleri nedeniyle, 2019 yılında 10,3 milyon TL iken 2020 yılında ise 2019 yılına göre %71,92 artarak 17,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket yapılanmasının tamamlanması ve faaliyetlerin belli bir yapıya kavuşması sonucu genel yönetim giderleri 2021 yılında sınırlı artış ile (%13,6) 20,2 milyon TL olmuştur.

Finansman Gelir ve Giderleri

Şirket'in karlılığı üzerinde etki eden önemli kalemlerden biri de finansman gelir ve giderleridir. Şirket 2021 yılında döviz kurlarındaki aşırı oynaklığa karşı döviz pozisyonu tutması ve türev işlemler sonucunda 203,2 milyon TL'lik finansman gelirine ulaşmıştır. 2021 yılında elde edilen finansman gelirlerinin 157,4 milyon TL'si kur farkı gelirinden, 36,8 milyon TL'si türev işlemlerden (Forward), 9 Milyon TL'lik kısmı ise faiz gelirinden oluşmuştur. 2020 yılında elde edilen toplam finansman geliri ise 103,3 milyon TL'dir.

Finansman giderleri içindeki en büyük kısmı ise döviz kredilerinden kaynaklanan kur farkı giderleri oluşturmaktadır. 2020 yılında döviz kredilerinin Promesa birleşmesi sonucunda o yıl içinde bilançoya dahil olması nedeniyle 25,9 milyon TL düzeyinde gerçekleşen kur farkı giderleri, 2021 yılında döviz kurlarındaki yükselişler nedeniyle 286,6 milyon TL olmuştur. Benzer şekilde kredilerin faiz giderleri de 2020'de 4,9 milyon TL iken, 2021 yılında 29,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

Şirket'in finansal borçları birleşme yolu şirket devralınması nedeniyle ağırlıklı olarak 2020 yılında oluşmuş ve yine 2021 yılında döviz pozisyonu oluşturmak amacıyla kulllanılan TL kredileri mevcuttur.

Finansman Gelirleri

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Faiz Geliri	9.056.165	8.738.549	0
Kur Farkı Geliri	157.426.968	94.594.784	0
Forward Değerleme Geliri	36.790.000	-	-
Toplam	**203.273.133**	**103.333.333**	**0**

Finansman Giderleri

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Kredi Faiz Giderleri	-29.497.496	-4.905.934	-476.412
Kredi Kur Farkı Giderleri	-286.649.672	-25.900.507	-
Kıdem Tazminatı Faiz Maliyeti	-44.360	-4.814	-
Toplam	**-316.191.528**	**-30.811.255**	**-476.412**

Dönem Kârı/Zararı

Şirket'in 2019 yılında dönem karı bir önceki yıla göre %129,1'lik artış ile 51,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışın başlıca sebebi Şirket'in Kazakistan'daki gayrimenkullerinin satışından elde ettiği kardır.

2020 yılında ise dönem karı 2019 yılına göre %144 artarak 126,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bunun sebebi gider kalemlerinde azalış ile 2020 yılında Şirket portföyüne giren gayrimenkullerden dolayı yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen değer artışlarıdır.

2021 yılında net dönem karı 125,4 milyon TL olmuştur. Yüksek kur farkı giderlerine karşın kur farkı gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışları 2021 yılı karlılığının önceki yıl ile aynı düzeyde gerçekleşmesini sağlamıştır.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali yılda Şirket'in portföyünde yer alan bazı yurt dışı gayrimenkullerinin satışı sebebiyle Şirket'in gelirleri içinde gayrimenkul satış gelirleri önemli bir tutara ulaşmıştır. Bu durum Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecinde, Şirket'in halka arz kapsamında ihraç edilecek paylarının asgari iskonto tutarı ile satışının sağlanabilmesi ve yatırımcıların yatırım kararlarını olumlu yönde etkileyebilecek bir portföy yapısının oluşturulması adına Şirket portföyünde yer alan yurt dışındaki gayrimenkullerin adedinin azaltılması ve Şirket'in mali tablolarındaki finansal büyüklüğünün düşürülmesi ve Şirket portföyünün ağırlıklı olarak yurt içi gayrimenkullerden oluşturulması sebebiyle doğan gerekliliktir. Bu doğrultuda Şirket, 18 Aralık 2019 tarihinde, Kazakistan'da bulunan 1.009 adet daire ve 405 adet otoparkı 30.500.000 ABD Doları bedelle satışına karar vermiş ve satış işlemi neticesinde satış bedeli 178,6 milyon TL olmuştur. Söz konusu gayrimenkullerin maliyet bedeli 152,5 milyon TL'dir. Bunun yanı sıra, yine 2020 yılı içerisinde Kazakistan'da sahip olduğu yedi adet gayrimenkulün satışını gerçekleştirerek 3,7 milyon ABD Doları satış geliri elde etmiştir.

Şirket, Promesa'nın paylarının satın alınmasını finanse etmek amacıyla 14 Ağustos 2020 tarih ve 2020/25 ve 14 Ekim 2020 tarih ve 2020/31 sayılı yönetim kurulu kararları ve iştiraki Şeker Kentsel'in 14 Ekim 2020 tarih ve 2020/4 sayılı kararı ile Şirket ve iştiraki Şeker Kentsel portföyünde yer alan ve çeşitli illerde bulunan toplamda 18 adet taşınmazın satışına karar vermiştir. Satışına karar verilen taşınmazlardan altısının satışı gerçekleştirilmiş olup Şirket'in 2020 yılsonu itibariyle gayrimenkul satış geliri KDV hariç 37.072.000 TL'dir. Ayrıca Şeker GYO portföyünde yer alan ve çeşitli illerde bulunan üç adet gayrimenkulün (Kastamonu Şubesi, Kadıköy Şubesi, Ankara Mesken) ve Sarıyer'de konumlu gayrimenkulün Şeker Kentsel'e satışı KDV hariç toplam 18.430.000 TL bedel ile 2021 yılında tamamlanmıştır.

Şirket yine 2020 yılı içerisinde portföyünde yer alan Adana, İmamoğlu'nda bulunan betonarme un fabrikası ve müştemilatı ve tarla vasıflı taşınmazının satışını gerçekleştirmiştir. Şirket'in bu satıştan elde ettiği satış geliri KDV dâhil 2,6 milyon TL olmuştur.

2021 yılında Şirket portföyünde bulunan üç adet gayrimenkulü satılmıştır. Bu gayrimenkuller; Ankara ili, Kalecik ilçesinde yer alan 31 Aralık 2020 ekspertiz pazar değeri 1.575.000 TL olan fabrika, Mersin ili, Akdeniz ilçesi, Mersin – Tarsus Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan 31 Aralık 2020 ekspertiz pazar değeri 13.836.000 TL olan fabrika ve İstanbul İli, Çekmeköy ilçesinde konumlu olan 31 Aralık 2020 ekspertiz pazar değeri 720.000 TL olan Asma katlı deposu olan dükkândır. Söz konusu gayrimenkullerin satış bedelleri sırası ile 1.500.000 TL, 11.300.848 TL ve 650.000 TL'dir.

Bahsi geçen gayrimenkullerin ekspertiz değerlerinin altında satılmasının genel nedenleri, Mersin'deki fabrikanın Mersin Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılması ile diğer gayrimenkullerin bakım, tadilat, kurum vergileri ve güvenlik hizmeti maliyetlerinin yüksek ve mevcutta boş durumda olduklarından dolayı gelir getirmeyen bir yapıda olması nedeniyle satılması gerekliliğidir.

10.2.3. İhraççı'nın, İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

2020 yılından beri devam eden COVID-19 salgını nedeniyle küresel iktisadi faaliyette daralmalar yaşanmış ve bu gelişmeler küresel finans piyasalarını olumsuz etkilemiş risk iştahında ciddi azalma yaşanmıştır. Bunun en önemli yansımaları gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarındaki azalma ve söz konusu ülkelerin para birimlerinde de ciddi değer kayıpları görülmüştür. COVID-19 salgınında yeni dalgaların ortaya çıkması ve bu nedenle kürsel bazda ekonomilerin tekrar kapanma ihitimali, buna bağlı olarak iktisadi faaliyetlerin yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelere yönelik riks iştihanın azalma ihtimali önümüzdeki döneme ilişkin en temel riskler arasındadır. Bu risklerin orya çıkması gayrimenkul sektörünü ve Şirket gelirlerini negatif yönde etkileyebilecektir.

10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

Borçluluk Durumu	Tutar (bin TL)		
	31 Aralık		
	2021	2020	2019
Kısa vadeli yükümlülükler	**324.153**	**99.205**	**1.512**
Garantili	--	--	--
Teminatlı	139.786	93.696	--
Garantisiz/Teminatsız	184.367	5.509	1.512
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**471.794**	**327.922**	**1.603**
Garantili	--	--	--
Teminatlı	469.449	326.972	--
Garantisiz/Teminatsız	2.345	950	1.603
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**795.947**	**427.127**	**3.115**
Özkaynaklar	**807.444**	**682.535**	**550.300**
Ödenmiş sermaye	610.166	610.166	610.166
Kârveya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	5.480	804	--
Kârveya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	--	5.235	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	340	4	19
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	65.990	-59.876	-111.613
Net dönem kârı veya zararı	125.469	126.202	51.728
TOPLAM KAYNAKLAR	**1.603.391**	**1.109.662**	**553.415**
Net Borçluluk Durumu			
A. Nakit	296.706	73.998	189.332
B. Nakit Benzerleri	--	--	--
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	131.424	110.344	--
D. Likidite (A+B+C)	428.130	184.342	189.332
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	--	--	--
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	180.250	--	--
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	139.786	93.696	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	--	59	859
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	320.037	93.755	859
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-108.093	-90.587	-188.608
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	469.449	326.972	1.153
L. Tahviller	--	--	--
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	--	--	--
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	469.449	326.972	1.153
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	361.356	236.385	-187.455

Şirket 2021 yılı içerisinde döviz piyasasındaki aşırı dengesizliklerden dolayı döviz kuru riskinden korunmak amacıyla, 180.250 bin TL kısa vadeli kredi kullanarak döviz poziyonu oluşturmuş, bahsi geçen kredilerin tamamını 26 Ocak 2022 tarihi itibariyle ile ödeyerek kapatmıştır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ferhatpaşa Mah. Ataköy 2. Kısım Sahilsu Cad.
Prime Sit. D Blok Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent Mah. Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Santral)
Beşiktaş Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 340213-0

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**324.153**	**99.205**	**1.512**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	180.250	--	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	139.786	93.696	--
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	--	2.349	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	139.786	91.347	--
Diğer finansal yükümlülükler	--	59	859
Ticari borçlar	343	1.998	224
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	--	920	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	343	1.079	224
Diğer borçlar	1.369	2.043	389
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.369	2.043	389
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	2.338	991	--
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	--	189	--
Kısa Vadeli Karşılıklar	67	130	40
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişin Kısa Vadeli Karşılıklar	67	130	40
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	--	99	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**471.794**	**327.922**	**1.603**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	469.449	326.972	1.153
İlişkili Olmayan Taraflara Finansal Borçlar	469.449	326.972	1.153
Uzun Vadeli Karşılıklar	448	500	30
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	107	131	30
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	341	369	--
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.897	449	420

Şirket yönetimi, işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut borç ve yükümlülüklerini vaktinde yerine getirebilmesi için gereken likiditeye ve orta ve uzun vadeli finansman imkânlarına sahip olduğunu düşünmektedir.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

İlgili dönemler itibarıyla Şirket'in nakit akımları, aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

	31.Ara.21 (bin TL)	31.Ara.20 (bin TL)	31.Ara.19 (bin TL)
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	**122.842**	**191.504**	
Dönem Karı/Zararı	**125.469**	**126.202**	**51.728**
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	**737**	**43.307**	**-22.385**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	675	4.078	1.563
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	-33	474	65

	31.Ara.21 (bin TL)	31.Ara.20 (bin TL)	31.Ara.19 (bin TL)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	12.006	7.466	-226
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-223.235	-60.879	-51.925
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	207.199	94.124	--
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	1.447	29	28.138
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	35	-35	--
Kâr(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	2.642	-1.950	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	**-3.364**	**21.995**	**152.547**
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	2.030	-2.039	--
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	-503	-184	9
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	-275	20.755	152.494
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	-1.637	1.783	-101
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	-223	250	-101
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	345	231	145
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	3	199	--
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	-3.105	1.002	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	**122.842**	**191.504**	**181.890**
	-	-	-
Vergi iadeleri (ödemeleri)	--	--	-73
	-	-	
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	**13.359**	**-625.911**	**-700**
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	--	-105.109	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-92	-262	-113
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	--	--	-46
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	13.451	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	--	-520.540	-1.019
Alınan Faiz	--	--	478
	-	-	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	**86.508**	**319.078**	**5.477**
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri	--	--	6.700
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	174.000	326.972	--
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	-87.492	-7.894	--
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	--	--	-748
Ödenen faiz	--	--	-475

	31.Ara.21 (bin TL)	31.Ara.20 (bin TL)	31.Ara.19 (bin TL)
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	**222.708**	**-115.328**	**--**
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	--	--	--
	-	-	-
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış	**222.708**	**-115.328**	**186.594**
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	**73.998**	**189.326**	**2.488**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	**296.706**	**73.998**	**189.082**

Şirket'in 2020'de Promesa'yı Metis Yatırım'dan satın alması nedeniyle yapılan ödemeler sonucu negatif olan nakit akışları (-115,3 milyon TL) 2021 yılında herhangi bir gayrimenkul satın alımının yapılmaması ayrıca kira gelirindeki artışlar ve kullanılan krediler sonucu 222,7 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket'in herhangi bir borçlanma ihtiyacı bulunmamaktadır.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in değerlendirmeleri ışığında, Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamaya yetecek kadar işletme sermayesi mevcuttur.

Şirket'in dönemler itibariyle net işletme sermayesi aşağıdaki gibidir.

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
A- Dönen Varlıklar	470.595	187.516	210.186
B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	324.153	99.205	1.512
Net İşletme Sermayesi (A-B)	146.442	88.311	208.674
Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	1,45	1,89	139,01

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dâhil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket, 19 Şubat 2021 tarih ve 2021/4 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca, S.S. Şile Aydınkent Kooperatifi'ne ait bulunan İstanbul ili, Şile ilçesi, Çayırbaşı Mahallesi, 733 (Tevhid öncesi parsel numaraları: 445, 678 ve 679) no'lu parselde bağımsız bölümlerin inşasının yapılması amacıyla, 06 Ekim 2021 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi akdetmiştir. Söz konusu yatırımın Şirket kaynakları ile projenin ön satışından elde edilecek gelirler ile finanse edilmesi planlanmaktadır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (Pbx) Bağlıcı Kurumlar V.D. 801 008 4385 Ticaret Sicil No: 359210-0

ŞEKER YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Merkez: Evliya Çelebi Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Blok Apt. No:3/51 K:11 Kağıthane / İSTANBUL Gincirlikuyu V.D. 801 070 6815

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dâhil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 İZAHNAME

ŞEKER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Prem... Sit. D... Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 5815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 39 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 006 4385
Ticaret Sicil No: 369210-0

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Şirket performansını etkileyen temel faktörler arasında ulusal ve uluslararası finansal piyasalardaki koşullar, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi hususlar bulunmaktadır. Diğer taraftan sektörün, finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatı uyarınca şekillenme eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre izinlerinin ve diğer izinlerin ya da ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket'in gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

Bahsi geçen risk faktörlerinin yanı sıra Şirket, sektör ve bölgedeki trendleri yakından takip edip, yatırım kararlarını öngörülen talepler doğrultusunda şekillendirmektedir.

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu İzahname'nin 5. maddesinde belirtilen riskler dışında finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek değişimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2 NİSAN 770

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Ertuğrul Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Blok Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Levent Mah. Beşiktaş / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 Beşiktaş Kurumlar V.D. 8070008 4385 Ticaret Sicil No: 386210-0

14. KÂRTAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kârbeklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kârtahminleri:

Yoktur.

14.2. İhraççının kârtahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kârtahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

14.4. Kârtahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

14.5. Daha önce yapılmış kâr tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 İZAHNAME

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4386
Ticaret Sicil No: 380210-0

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emekevler Evleri Mah. Akarsu Cad.
Pelin Sok. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Cinciriliuyu V.D. 801 070 6815

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda verilmektedir:

15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	4 yıl / 1 yıl 10 ay	Yoktur	Yoktur
Burak Latif Latifoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	4 yıl / 1 yıl 10 ay	Yoktur	Yoktur
Serdar Nuri Eser	Yönetim Kurulu Üyesi	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi(*)	4 yıl / 1 yıl 10 ay	Yoktur	Yoktur
Ali Rıza Akbaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Yoktur	2 ay / 1 yıl 10 ay	Yoktur	Yoktur

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Blok Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Maslak A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: (0212) 334 32 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 359210-0

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Tevfik Türel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Yoktur.	8 ay / 1 yıl 10 ay	Yoktur	Yoktur

(*) Serdar Nuri ESER 2018 –Temmuz 2021 Tarihleri arasında Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almıştır. Temmuz 2021'den itibaren ise Yönetim Kurulu Üyeliğini yürütmektedir.

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Serdar Nuri Eser	Genel Müdür	Emniyet Evleri Mahallesi Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı Apt. No: 3/51 Kağıthane/İstanbul, Türkiye	Yönetim Kurulu Üyesi (*)	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.
Filiz Şahin	Finans Direktörü		Mali İşler ve İK Müdürü	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.
Sena Caner	Proje Geliştirme Direktörü		Proje Geliştirme Müdürü	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.
Burçak Ersever	Satış ve Pazarlama Direktörü		Yoktur.	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.

(*) Serdar Nuri ESER 2018 –Temmuz 2021 Tarihleri arasında Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almıştır. Temmuz 2021'den itibaren ise Yönetim Kurulu Üyeliğini yürütmektedir.

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise İhraççı'nın kurucuları hakkında bilgi:

Şirket, Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile Şirket'in tek pay sahibi Şekerbank 'ın aktifinde yer alan gayrimenkullerin kurulacak bir şirkete bölünme yoluyla devredilmesine ilişkin BDDK izni uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmek amacıyla 19 Nisan 2017 tarihinde Şekerbank tarafından kurulmuş ve kuruluşun ardından Şekerbank'ın gayrimenkul portföyünün bir kısmı Şirket'e devredilmiştir.

Şirket'in kurucu ortağı Şekerbank, sürdürülebilir üretimi ve tarımsal sanayiyi desteklemek amacıyla 12 Ekim 1953'te "Pancar Kooperatifleri Bankası A.Ş." unvanı ile kurulmuştur ve esnaf/işletme bankacılığı, kurumsal/ticari bankacılık/ KOBİ ve tarım bankacılığı ile bireysel bankacılık alanlarında faaliyet göstermektedir.

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı	Ticaret Sicili Numarası	Vergi Numarası	Sermayedeki Pay Tutarı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)
Şekerbank T.A.Ş.	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü- 536973	8010048575	610.166.462	100
TOPLAM			**610.166.462**	**100**

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlük Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Levent / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (pbx) Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385 Ticaret Sicil No. 380210-0

15.2.4. İhraççı'nın mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur.

15.3. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu:

Emin Erdem *(Yönetim Kurulu Başkanı)*, kariyerine Ziraat Bankası'nda müfettiş olarak başladı. Bu bankanın yurt dışı ilişkiler biriminde, Almanya ve Hollanda Temsilciliği'ni takiben, İngiltere'de Londra şubesinde Ülke Sorumlusu görevlerini üstlendi. Daha sonra Ziraat Bankası'na Genel Müdür Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanan Emin Erdem, bu görevlerde bulunduğu süre boyunca, aynı zamanda Almanya'da Deutsche Türkische Bank'ta Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yaptı. 2002 ile Temmuz 2020 tarihleri arasında Şekerbank T.A.Ş.' de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Erdem, halen Şeker Faktoring A.Ş. ve Şirket'te Yönetim Kurulu Başkanı görevlerini yürütmektedir.

Burak Latif Latifoğlu *(Yönetim Kurulu Başkan Vekili)*, Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İktisat (İngilizce) bölümünden 2004 yılında mezun olan Burak Latif Latifoğlu, kariyerine 2005 yılında İdari Yargı Hakimi olarak başlamıştır. Daha sonra BDDK'ya geçmiş ve Bankalar Yeminli Murakıp Yardımcısı olarak 2006 yılında başladığı görevinden 2017 yılında Bankalar Yeminli Başmurakıbı unvanı ile ayrılmıştır. Bu süre içerisinde Türkiye ve yurtdışında çok sayıda banka ve banka dışı finansal kurum denetiminde bulunmuş olup 2014-2017 yıllarında da Denetim Grup Başkanı ve vekil Daire Başkanı olarak görev yapmıştır. Latifoğlu, Aralık 2019'dan beri Şirket'in yönetim kurulu başkan vekili olarak görev yapmaktadır.

Serdar Nuri Eser *(Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi)*, Eğitimini sırasıyla A.Ü Siyasal Bilgiler Fakültesi (Lisans), T.C Gazi Üniversitesi (Yüksek Lisans) ve The Wharton School'da tamamlayan Serdar N. ESER 1987-2010 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun çeşitli birimlerinde Uzman ve Başuzman olarak çalıştı. 2010-2015 döneminde Işıklar Enerji ve Yapı Holding A.Ş.'de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyeliği ile bu şirketin çeşitli iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliklerinde, 2015-2020 döneminde Verusaturk Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdürlük görevinde bulundu. 2018 yılında Şeker GYO'ya Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen ESER, Haziran 2021 tarihinden itibaren de Şeker GYO'da Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir. Serdar ESER aynı zamanda İstanbul Bilgi Üniversitesi'nde yarı zamanlı öğretim görevlisi olarak dersler vermekte olup, Borsaya Kote Ortaklık Yöneticileri Derneği Yönetim Kurulu Üyeliği (KOTEDER), GYODER Yönetim Kurulu Üyeliği ile Türkiye Ekonomik ve Mali Araştırmalar Vakfı (TEMAV) Mütevelli Heyet Üyeliğini de yürütmektedir. ESER tüm SPK Lisansları ile SMMM ve Bilirkişilik Sertifikalarına da sahiptir.

Ali Rıza Akbaş *(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)*, Antalya'nın Manavgat ilçesinde doğdu. İlk, orta ve lise eğitimini İstanbul, Sefaköy'de tamamladı. 1991 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Uluslararası İlişkiler bölümünden mezun oldu. Özel bir gıda firmasında pazarlamacı olarak çalıştı. Egebank ve Faisal Finans Kurumu'nda müfettiş olarak, Family Finans Kurumu'nda Eminönü, İzmir ve Ankara Şubelerinde müdür olarak görev yaptı. 2005 yılı haziran ayından itibaren T.C. Ziraat Bankası'nda çalışmaya başladı. 2 yıl Ankara Bölge Başkanlığı yaptı. 2007 yılı Eylül ayında Ticari Bankacılıktan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atandı. 4 yıl Bankanın ticari pazarlama ve ticari kredi tahsis konularından sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. 2012 – 2018 yılları arasında Bankanın Bosna Hersek iştiraki olan ZiraatBank BH'da Genel Müdür olarak görev yaptı. 2018 yılı haziran ayında Türkiye'ye döndü, Ankara'da Bölge Başkanı olarak görev yaptı. Ali Rıza Akbaş, T.C. Ziraat Bankası'nda çalıştığı süre içinde Bankanın iştirakleri olan Fintek A.Ş., Ziraat Bankası Makedonya ve Ziraat Bankası Almanya International A.G'de yönetim kurulu üyesi olarak görev aldı. Ziraat Bankası Spor Kulübü'nde yönetim kurulu üyeliği ve kulüp başkanlığı yaptı. Siyasallılar Vakfı'nda da yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmış olan Ali Rıza Akbaş halen Turgut Özal Vakfı mütevelli heyeti üyesidir.

Tevfik Türel *(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)*, 1986 yılında Boğaziçi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Türel, eğitimine University of Dallas'ta Uluslararası Yöneticilik alanında MBA, Ankara Üniversitesi'nde de Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi konusunda doktora yaparak devam etmiştir. Kariyeri boyunca Amerika ve Türkiye'de bilişim, inşaat ve gayrimenkul ve yatırım şirketlerinde üst düzey

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Fevzi Çakmak Evler Mah. Atatürk Cad. No:3/51 K.11 Kağıthane/İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Levent / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 30 33 (PBX) Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4365 Ticaret Sicil No: 356210

yöneticilik yapmıştır. Şeker GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanısıra Eylül 2019'dan bu yana Türk Kızılay Derneği'nde Gayrimenkul Geliştirme Direktörü görevini yürütmektedir.

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel:

Filiz Şahin *(Finans Direktörü)*, 1997 yılında İstanbul Üniversitesi Muhasebe ve Vergi Uygulama bölümünden, 2001 yılında ise Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1996 yılından itibaren Finansbank ile başlayıp muhtelif Banka, Aracı Kurum ve Portföy Yönetim Şirketlerinde Finans, Muhasebe, Yatırım Fonları, İnsan Kaynakları, Operasyon alanlarında farklı görevlerde bulunmuştur. 2015-2018 yılları arasında kariyerine Şeker Portföy Yönetimi A.Ş.'de Mali İşler ve Operasyon Müdürü olarak devam etmiştir. Sermaye piyasalarında; Düzey 3 Lisansı, Türev Araçlar Lisansı, Kredi Derecelendirme Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisans Belgeleri ile SMMM Ruhsatı'na sahip olup, Finans-Bankacılık alanında yüksek lisans eğitimini tamamlamıştır. 2018 yılından itibaren Şeker GYO bünyesine dahil olan Şahin, Finans Direktörü olarak görevine devam etmektedir.

Sena Caner *(Proje Geliştirme Direktörü)*, 2010 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olduktan sonra 2014 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi'nde İnşaat Yönetiminde Bilişim lisansüstü eğitimini, 2016 yılında da Galatasaray Üniversitesi'nde Micro MBA programını tamamlamıştır. Nurol Tower, Orjin Plaza gibi ses getiren projelerde mimarlık kariyerine başlayan Caner, 2012-2017 yılları arasında Nurol GYO A.Ş.'de Yüksek Mimar ve Müdür Yardımcısı pozisyonlarında rol almıştır. 2017-2019 yılları arasında ağırlıklı olarak kentsel dönüşüm projelerinde çalışmış olup 2019 yılından bu yana da Şeker GYO'da Proje Geliştirme Direktörü olarak görev almaktadır.

Burçak Ersever *(Satış ve Pazarlama Direktörü)*, İstanbul Üniversitesi İtalyan Dili ve Edebiyatı Bölümü'nden mezun olduktan sonra değişik sektörlerde çeşitli yabancı ortaklı firmalarda Kıdemli Satınalma Uzmanı ve Reklam Koordinatörü görevlerini sürdürmüştür. 2009 - 2017 yılları arasında Akaryakıt Dışı Satışlar Uzmanı göreviyle başladığı Petrol Ofisi'nde Marka ve İletişim Koordinatörü pozisyonunda görev alarak Petrol Ofisi'nin tüketici ve bayi iletişim çalışmalarına yön vermiştir. 2018-2019'da Altınbaş Petrol (Alpet)'ün Pazarlama Müdürlüğü görevini ve Altınbaş Holding A.Ş.'nin Kurumsal İletişim Direktörü görevlerini eş zamanlı yürütmüştür. 2020 yılında Şeker GYO'da Satış ve Pazarlama Direktörü olarak görev almaya başlamıştır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Emniyet Evleri Mah. Akar Cad.
No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Pbx)
Bağlı Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 355210-0

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dâhil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Grup İçinde Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[16]	Grup Dışında Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[17]	Grup İçindeki Hissedarlık Durumu[18]	Grup Dışındaki Hissedarlık Durumu[19]
Yönetim Kurulu					
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı	Şeker Faktoring A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Başkanı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Burak Latif Latifoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı Şeker Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Personel Sigorta Sandığı Vakfı Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Serdar Nuri Eser	Yönetim Kurulu Üyesi /Genel Müdür	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Ensari Deri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.	Yoktur.
Ali Rıza Akbaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Tevfik Türel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur	Türk Kızılay Derneği Gayrimenkul Geliştirme Direktörü	Yoktur.	Yoktur.
Yönetimde Söz Sahibi Personel					
Filiz Şahin	Finans Direktörü	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi Mali İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Sena Caner	Proje Geliştirme Direktörü	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Burçak Ersever	Satış ve Pazarlama Direktörü	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.

[16] Görev bitiş tarihi bildirilenler haricindeki görevler devam etmektedir.
[17] Görev bitiş tarihi bildirilenler haricindeki görevler devam etmektedir.
[18] Bitiş tarihi bildirilenler haricindekiler devam etmektedir.
[19] Bitiş tarihi bildirilenler haricindekiler devam etmektedir.

SERMAYE PİYASASI KURULU

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Esentepe Evleri Mah. Büyükdere Cad.
Promisa Sit. B Kanadı A Blok No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 861 008 4385
Ticaret Sicil No: 350210-0

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkârları arasındaki çıkârçatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 DÜZMANI

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Ertuğrul Gazi Mah. Ahmet Susu Cad. Promesa Sit. D Kapı Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlük Büyükdere Cad. No:171 Levent/Beşiktaş A Blok K:4-5 34394 Beşiktaş / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (Pbx) Beşiktaş Kurumlar V.D. 801 008 4386 Ticaret Sicil No: 369230-0

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dâhil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali yıllar ve için sırasıyla toplam 1.518 Bin TL, 417 bin TL ve 363 bin TL tutarlarında ödeme yapılmıştır.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Şirket'in 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali yıllar için ayırdığı kıdem tazminatı karşılığı sırasıyla 107 Bin TL, 131 bin TL ve 30 bin TL'dir. Şirket'in 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 yılı için çalışanlara ayırdığı kısa vadeli izin karşılığı sırasıyla 67 bin TL, 130 bin TL ve 40 bin TL'dir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 170 ÖZ MANİ

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Merkez: Fatih Mah. Ali Ağa Cad. Promesa Sit. D Blok No:3/51 K:11 Kağıthane/İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Levent Sapa - Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (pbx) Boğaziçi Kurumlar V.D. 601 008 4386 Ticaret Sicil No: 359021-0

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	4 yıl / 1 yıl 10 ay	Yoktur	Yoktur
Burak Latif Latifoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	4 yıl / 1 yıl 10 ay	Yoktur	Yoktur
Serdar Nuri Eser	Yönetim Kurulu Üyesi	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	4 yıl / 1 yıl 10 ay	Yoktur	Yoktur
Ali Rıza Akbaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	2 ay / 2 yıl	Yoktur	Yoktur
Tevfik Türel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	8 ay / 2 yıl	Yoktur	Yoktur

Yönetimde Söz Sahibi Personel

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Serdar Nuri Eser	Genel Müdür	Emniyet Evleri Mahallesi Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı Apt. No: 3/51 Kağıthane/İstanbul, Türkiye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.
Filiz Şahin	Finans Direktörü		Mali İşler ve İK Müdürü	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.
Sena Caner	Proje Geliştirme Direktörü		Proje Geliştirme Müdürü	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.
Burçan Ersever	Satış ve Pazarlama Direktörü		Yoktur.	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No:3/51 K.11 Kağıthane İSTANBUL Cincirlikuyu V.D. 801 070 6315

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Levent/İstanbul A Blok K:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (Pbx) Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 006 4385 Ticaret Sicil No: 359270-0

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla İhraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

17.3. İhraççı'nın denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Şirket bünyesinde ilgili mevzuat uyarınca, 12 Mart 2020 tarih ve 2020/5 sayılı yönetim kurulu kararıyla Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komite kurulmuştur. Şirket'in 18 Mart 2022 tarih ve 2022/13 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca:

- Denetim Komitesi'nin Tevfik Türel ve Ali Rıza Akbaş'dan oluşmasına ve Denetim Komitesi başkanlığının Tevfik Türel tarafından yürütülmesine,
- Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Tevfik Türel ve Burak Latif Latifoğlu'ndan oluşmasına ve Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığının Tevfik Türel tarafından yürütülmesine,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin Ali Rıza Akbaş ve Burak Latif Latifoğlu'ndan oluşmasına ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığının Ali Rıza Akbaş tarafından yürütülmesine,

karar verilmiştir.

Komitelerin görev tanımları kısaca aşağıda yer almaktadır.

Denetim Komitesi, sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.

Risk Erken Saptanması Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK'nun 378. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur.

17.4. İhraççı'nın Kurul'un kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 17. maddesine göre; *"Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir".*

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla Şirket, Kurulca yeni listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklere Şirket'in paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu kapsamda, üçüncü grupta yer alan ortaklıkların uyması zorunlu olan Kurumsal Yönetim Tebliğ'in ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden 4.3.2. numaralı maddesine uygun olarak Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun icrada görevli olmayan

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Prof. Evliya Çelebi Mah. Gülsuyu Cad.
Premiumsa Sit. D Kapı No:3/51 K.11
Kağıthane/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Maltepe Plaza A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Santral)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 8010008 4385
Ticaret Sicil No: 359210-0

üyelerden oluşması gerektiği hususuna uyum, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla sağlanacaktır.

Ayrıca, Şirket, 26 Şubat 2021 tarih ve 2021/07 sayılı yönetim kurulu kararı ile Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında bilgilendirme politikası, kamuyu aydınlatma politikası, bağış ve yardım politikası, insan kaynakları politikası, ücrelendirme politikası, tazminat politikası, menfaat sahiplerine ilişkin Şirket politikası, rüşvet ve yolsuzlukla mücadele politikası, şikayet yönetimi politikasını ve etik ilkeleri kabul etmiştir.

Halka arz sonrası dönemde Kurul mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile Şirket'in kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu sermaye piyasası mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

Bilgilendirme Politikası

Şirket'in bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuyla, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Şirket'e ait finansal bilgileri genel kabul gören muhasebe ilkeleri ve sermaye piyasası cüzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilân ederek; gerek yatırımcı ilişkileri gerekse kurumsal iletişim birimleri tarafından sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatı, SPK, TTK hükümleri, BİST düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, yasal olarak açıklanması gereken bilgi ve açıklamaları kamuyla, yetkili kurum ve kuruluşlarla ve mevcut ve potansiyel yatırımcılarla eşit ve etkin bir şekilde, aktif ve açık bir iletişim ile zamanında paylaşmayı amaçlamaktadır.

Şirket, kamuyu aydınlatma ve bilgilendirme politikasını belirlerken aşağıdaki yöntem ve araçları kullanacaktır:

- KAP vasıtası ile yasal süresi içinde yayınlanan özel durum açıklamaları,
- KAP vasıtası ile yasal süresi içinde yayınlanan mali tablo ve dipnotlar, bağımsız denetim raporu, beyanlar ve faaliyet raporları,
- Portföy değer tabloları,
- Kurumsal web sitesi (www.sekergyo.com.tr),
- Yatırımcılar için hazırlanan bilgilendirme ve tanıtım dokümanları,
- Yatırımcı ve analist toplantıları,
- Sermaye piyasası düzenlemeleri uyarınca düzenlenmesi gereken izahname, sirküler, duyuru metinleri ve diğer dokümanlar,
- Yazılı ve görsel medya vasıtasıyla yapılan basın açıklamaları,
- TTSG ve günlük yerel ve ulusal gazeteler vasıtasıyla yapılan ilânlar ve duyurular (izahname, sirküler, olağan/olağanüstü genel kurul çağrısı vb.),
- Tablet, cep telefonu ve buna benzer cihazlar üzerinden iletişim ve benzeri teknolojiler kullanılarak uygulama, elektronik posta, telefaks vb. iletişim yöntem ve araçları,
- Veri dağıtım kuruluşlarına yapılan açıklamalar.

Yukarıda belirtilen bildirimlerin dışında, sermaye piyasası katılımcıları tarafından veya herhangi bir kuruluş/kişi tarafından iletilen yazılı ve sözlü bilgi talepleri, talep edilen bölümün sorumluluk alanı ile ilgili olması halinde, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve SPK'nın II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği çerçevesinde, yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı değerlendirilerek ilgili bölüm tarafından cevaplanacaktır. Yazılı ve görsel medyaya ve veri dağıtım kanallarına yapılan basın açıklamaları, sadece yönetim kurulu başkanı, genel müdür, genel müdür yardımcıları ve yatırımcı ilişkileri müdürü tarafından yazılı veya sözlü olarak yapılacaktır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa A.D.A. İş Mer. Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 Pbx
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 396290-0

Kamunun aydınlatılmasında ve şeffaflığın sağlanmasında, sermaye piyasası mevzuatı, SPK ve BİST karar ve düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri paralelinde, www.sekergyo.com.tr internet adresi etkin olarak kullanılacaktır. Tüm paydaşların soru, görüş ve bilgi talepleri yatırımcı ilişkileri müdürlüğü tarafından en kısa sürede cevaplandırılacaktır. Ayrıca birimlerin açık adresi, telefon ve fax bilgileri ile e-posta adresi kurumsal web sitesinde paydaşların bilgisine sunulacaktır.

Şirket'in web sitesinde (www.sekergyo.com.tr) izlenebilecek önemli başlıklar aşağıda özetlenmiştir:

- Kurumsal kimliğe ilişkin detaylı bilgiler,
- Vizyon, misyon ve değerler,
- Şirket organizasyonu ve ortaklık yapısı,
- Yönetim kurulu üyeleri ve şirket üst yönetimi hakkında bilgi,
- Şirket esas sözleşmesi,
- Ticaret sicili bilgileri,
- Finansal bilgiler ve faaliyet raporları,
- Portföy değer tabloları,
- Şirket'in özel durum açıklamaları,
- Genel kurulun toplanma tarihi ve gündemi,
- Genel kurul toplantı tutanağı ve hazirun cetveli,
- Vekâletname örneği,
- Kurumsal yönetim uygulamaları ve uyum raporu,
- Kâr dağıtım politikası, tarihçesi ve sermaye artırımları,
- Bilgilendirme politikası,
- Halka arza ilişkin kesin talep sirküleri ve izahname,
- Değerleme raporları,
- Şirket portföyü ve Şeker Grubu'na ilişkin bilgiler.

Kamuyu Aydınlatma Politikası

Kamuyu aydınlatma politikasında amaç, Şirket stratejileri ve performansını da dikkate alarak, Şirket'in geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuyla, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Şirket'e ait finansal bilgileri genel kabul gören finansal raporlama ilkeleri ve SPK düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilân ederek; yatırımcı ilişkileri müdürlüğü tarafından sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır. Şirket aktif ve şeffaf bir bilgilendirme politikası izlerken; kamuyu aydınlatmaya ilişkin tüm uygulamalarda SPK ve Borsa İstanbul düzenlemelerine uyum göstermek ve en etkin iletişim politikasını uygulamayı amaçlamaktadır.

Kamuyu aydınlatma politikasının izlenmesi, gözetimi ve geliştirilmesi yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır. Yatırımcı ilişkileri müdürlüğü kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir.

Bu politika çerçevesinde Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçları, periyodik olarak çıkarılan mali tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar, yıllık ve ara dönem faaliyet raporları, Şirket internet sitesi (www.sekergyo.com.tr), özel durum açıklamaları, ticaret sicil gazetesi aracılığı ile yapılan ilân ve duyurular, telekonferans, telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri, sosyal medya, yazılı ve görsel medya, yatırımcılarla yüz yüze veya telekonferans vasıtasıyla yapılan bilgilendirme toplantılarıdır.

Pay sahipleri, yatırımcılar ve analistlerden Şirket'e iletilen bilgi talepleri, kamuya açıklanmış bilgiler çerçevesinde yatırımcı ilişkileri müdürlüğü tarafından yazılı, sözlü ya da bilgilendirme toplantıları vasıtasıyla yanıtlanacaktır.

Bağış ve Yardım Politikası

Şirket, toplumsal ve kurumsal sorumluluk bilinci içerisinde toplumsal ihtiyaçları karşılamak, ülkenin geleceğine ve kalkınmasına katkıda bulunmak suretiyle, eğitim, sağlık, kültür-sanat, hukuk, bilim, çevreyi koruma, spor, engellilerin topluma kazandırılması, girişimcilik, teknoloji, iletişim ve benzeri kamuya yararlı faaliyetlerin karşılıksız bağışlarla özendirilmesi ve desteklenmesi için gerekli ilke ve kuralların belirlenmesi,

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No 350210-0

bağış sürecinin yönetilmesi ve bu konuda bilgilendirme, raporlama ve sorumlulukların belirlenmesi amacıyla bağış politikası oluşturmuştur.

Bağış ve yardımların temel amacı, toplumsal sorumlulukların yerine getirilmesi, Şirket pay sahipleri ve çalışanları ile kurumsal sorumluluk bilinci oluşturmanın yanı sıra, sosyal ve toplumsal ihtiyacı karşılamak ve kamuya yarar sağlamaktır. Bu amaçla toplumsal gelişime katkı sağlayacak projelerin gerçekleştirilmesine de destek olunmak amaçlanmaktadır.

Şirket tarafından bağış yapılabilmesi için gerekli hüküm, Esas Sözleşme'de yer almaktadır. Şirket, SPK düzenlemeleri, SPKn, TTK, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ve diğer ikincil düzenlemeler ile Şirket iç düzenlemeleri ve Esas Sözleşmesi'nin işletme konusuna ilişkin maddesi çerçevesinde, kurumsal sosyal sorumluluk uygulamaları kapsamında, SPK'nın örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkelerine aykırılık teşkil etmemesi ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla, işletme konusunu aksatmayacak şekilde genel kurulun tespit edeceği sınırlar dâhilinde yönetim kurulu kararı ile bağış ve yardım yapabilecektir. Bununla birlikte, pay sahiplerinin haklarının korunması esasından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılacaktır.

Bağış ve yardım politikası, yönetim kurulunun onayı ile kabul edilir ve değiştirilir.

Yapılan bağışlar, ilgili yasal düzenlemeler uyarınca gerektiği durumlarda, Şirket tarafından özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulacaktır.

Bağış ve yardım politikası doğrultusunda, dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri, genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilecektir.

Tüm bağış ve yardımlar Şirket vizyon, misyon ve politikalarına uygun ve Şirket'e ait etik ilkeler ile değerler ve Şirket yıllık bütçe ödenekleri göz önünde bulundurularak yapılacaktır. Bağış ve yardımlar, nakdi ve ayni olmak üzere iki şekilde yapılabilir.

Bağışın şekli, miktarı ve yapılacağı kurum, kuruluş veya kişilerin seçiminde Şirket'in kurumsal sosyal sorumluluk politikalarına uygunluk gözetilecektir. Resmi veya özel kurum/kuruluş, üniversiteler, öğretim kurumları, vakıflar, kamuya yararlı ve diğer dernekler ve bu nitelikteki kişi veya kurumlar, sivil toplum örgütleri, bilimsel araştırma, geliştirme faaliyetinde bulunanlar dâhil her türlü kurum, kuruluş ve kişiye; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağış ve yardım yapılabilecektir.

Yapılan bağışlar dağıtılabilir kâr matrahına eklenecek ve bağış miktarına ilişkin olarak, her halükarda SPK'nın belirleyeceği emredici sınırlara uyulacaktır.

İnsan Kaynakları Politikası

Şirket'in işe alım süreçlerinde beklentisi ve amacı, Şirket kültürü ile ve bu kültürün parçası olan tüm departman ve çalışma arkadaşlarıyla uyumlu, profesyonel ve kişisel gelişimini en az asli vazifeleri kadar önemseyen bireylerden oluşan bir çalışma ortamı inşa etmektir.

Şirket'in insan kaynakları politikasının temel ilkeleri;

- Yüksek verimliliği, yüksek motivasyonla sağlamak,
- Fırsat eşitliği yaratıp kariyer planlaması ve kişisel gelişim aşamalarında çalışanlarına her imkânı sunmak,
- Doğru pozisyonlar için doğru isimleri istihdam ederek sağlam ve sarsılmaz ekipler kurmak,
- Liyakat esasıyla, performansa ve yeterliliğe dayalı bir terfi politikası yürütmek,
- Değer yaratma motivasyonuyla hareket eden çalışanların doğru desteği bulmasını sağlamak,
- Yalnızca kurum içinde değil sosyal hayatında da Şirket'i temsil edecek nitelikte, mutlu, motive ve proaktif iş arkadaşları istihdam etmektir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Evleri Mah. Akıncılar Cad.
Promesa Sit. D Kapısı Kat: No:3/51 K.11
Kağıthane İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 30 33 (pbx)
Başkanlığı Kurumlar V.D. 801 028 4385
Ticaret Sicil No: 390210-0

Ücretlendirme Politikası

Şirket'in ücretlendirme politikasının amacı ücretlendirme ile ilgili uygulamaların, ilgili mevzuat ile Şirket faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı, Şirket'in stratejileri ve uzun vadeli hedefleri ile uyumlu olarak planlanıp yürütülmesini sağlamaktır.

Kurumsal yönetim komitesi ücretlendirme politikasını değerlendirmek ve önerilerini Şirket'in yönetim kurulu onayına sunmakla görevli ve yetkilidir. Ücretler, Şirket'in mali durumu ve günün koşulları da göz önünde bulundurularak objektif olarak hazırlanan ve yetkinlik, nitelik, liyakat, çalışma süresi, unvan ve yapılan işin özelliğine göre esas alınarak bütün çalışanlara ödenir. Şirket çalışanlarına yapılan ücret ödemeleri işin durumuna göre sabit ve değişken olarak ödenebilir. Sabit ücret; performansa bağlı olmaksızın düzenli ve sürekli olarak sabit miktarda aylık ödenen nakdi ödemelerdir. Değişken ücret ise sabit ücret ödemeleri dışında kalan nakdi ve gayri nakdi menfaat ve ödemelerdir. Söz konusu değişken ücret ödemeleri potansiyel riskler, sermaye, likidite durumu, gelecekte gerçekleşmesi beklenen/planlanan gelirlerin gerçekleşme ihtimalleri değerlendirilerek ve piyasa şartları gözetilerek belirlenmektedir.

Yönetim kurulu üyelerine her yıl genel kurul tarafından belirlenen tutarda ücret ödenecektir. Yönetim kurulu üye ücret seviyeleri belirlenirken, yönetim kurulu üyesinin karar verme sürecinde aldığı sorumluluk, sahip olması gereken bilgi, beceri, yetkinlik, verimlilik gibi unsurlar dikkate alınacak ve ayrıca sektörde yer alan benzer şirketlerin yönetim kurulu üye ücret seviyeleri ile karşılaştırmalar yapılacaktır.

İdari sorumluluğu bulunan çalışanlara, yönetim kurulu tarafından onaylanan tutarda ücret ödenecektir. İdari sorumluluğu bulunan çalışanlara yapılan ödemeler, Şirket'in kısa ve uzun vadeli hedeflerine ulaşmasını ve sürdürülebilir performansın sağlanmasını teşvik etmek üzere kurgulanacaktır.

Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan çalışanlara, borç verilmeyecek, kredi kullandırılmayacak veya bunlar lehine teminat, kefalet veya garanti verilmeyecektir. Yönetim kurulu üyeleri ile idari sorumluluğu bulunan çalışanların üstlendikleri sorumluluk ve görevleri gereği katlandıkları giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Yıl içinde üst idari sorumluluğu bulunan çalışanlar ve yönetim kurulu üyelerine verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler, ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak takip eden genel kurul toplantısında mevzuata uygun olarak ortakların bilgisine sunulacak ve finansal raporlar çerçevesinde kamuya açıklanacaktır.

Söz konusu ücretlendirme politikasının uygulanması, geliştirilmesi ve takip edilmesinden yönetim kurulu sorumlu olacaktır. Ücretlendirme uygulamalarının yönetim kurulu adına izlenmesi, denetlenmesi ve raporlanması sürecini kurumsal yönetim komitesi yürütecektir.

Tazminat Politikası

Şirket, çalışanlarına yönelik tazminat politikasını belirlerken yürürlükte olan 4857 Sayılı İş Kanunu hükümlerine uygun olarak hareket etmektedir.

Şirket'in 4857 sayılı İş Kanunu hükümleri uyarınca, kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona eren çalışanlarına, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Menfaat sahipleri; Şirket'in hedeflerine ulaşmasında veya faaliyetlerinde ilgisi olan pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, alacaklılar, müşteriler, tedarikçiler, sendikalar, resmi kuruluşlar ve çeşitli sivil toplum kuruluşları gibi kişi, kurum veya çıkârgruplarıdır.

Şirket işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle düzenlenen haklarını koruma hususunda azami dikkati göstermektedir ve bu konularda yeterli bilgilendirmeler yapılmaktadır. Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlâl edildiğinin fark edilmesi halinde hakların geri tesis edilmesini sağlamak üzere düzeltici önlemler etkili ve süratli bir şekilde alınacaktır.

Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ve karşılıklı sözleşmeler ile korunmadığı durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkârları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Şirket'in de imkânları, hakları ve itibarı gözetilerek korunacaktır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 048 4385
Ticaret Sicil No: 369210

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası

Şirket, rüşvet ve rüşvet ve yolsuzlukla mücadele politikası ile rüşvet ve yolsuzluk karşıtı yasa ve düzenlemelere, uluslararası düzenlemelere ve faaliyet gösterilen ülkelerdeki yasal düzenlemelere ve etik ilkelere uyulmasını, bu konudaki sorumlulukların ve kuralların belirlenmesini hedeflemektedir.

Bu bağlamda, rüşvet ve yolsuzlukla mücadele politikasının amacı; Şirket'in, bütünlüğünü ve itibarını korumak amacıyla potansiyel yolsuzluk eylemlerini belirlemeye ve önlemeye ilişkin ilke ve kuralları tanımlamak ve yolsuzluk risklerini belirlemek, azaltmak ve yönetmek için tüm çalışanlarına bilgi sağlamaktır.

Rüşvet ve yolsuzlukla mücadele politikasının uygulanacağı kişi/kuruluşlar aşağıdakileri kapsamaktadır:

- Şirket yönetim kurulu üyeleri,
- Şirket yöneticileri ve çalışanları,
- Bağlı ortaklık, müşterek yönetime tabi ortaklık ve iştirakler ve bunların çalışanları,
- Şirket'in hizmet aldığı üçüncü taraf firmalar, danışmanlar, avukatlar, dış denetçiler de dahil olmak üzere Şirket adına veya birlikte görev yapan müteahhit, yapı denetim, acente ve benzeri kişi ve kuruluşları.

Aşağıda listelenenlerle sınırlı olmamak üzere, zimmete geçirme, güveni suiistimal etme ve diğer mali anlamdaki uygunsuz davranışlar yolsuzluk kapsamındadır:

- Şirkete ait her türlü belge veya hesap üzerinde sahtecilik veya tahrifat,
- Herhangi bir çek, banka senedi veya sair bir mali belge üzerinde sahtecilik veya tahrifat,
- Şirket'e ait her türlü fonların, hisselerin, ve / veya diğer varlıkların kullanımında usulsüzlük,
- Nakit veya mali işlemlerin gerçekleştirilmesinde veya raporlanmasında uygunsuzluk,
- Şirket faaliyetlerine yönelik gizli bilgilerden kâr sağlama,
- Finansal raporlarda yer alan her türlü işlem, olay ve önemli bilgilerde kasıtlı olarak yapılan yanlış bildirimler,
- Şirket'in finansal performansını yanlış beyan etmek üzere tasarlanmış kasıtlı olarak karmaşık işlemler gerçekleştirmek,
- Muhasebe prensiplerinin miktar, sınıflandırma, sunma ve açıklama anlamında kasıtlı olarak kötüye kullanılması,

Kâr Payı Dağıtım Politikası

Kâr payı dağıtım politikasının amacı Şirket'in ilgili mevzuata uygun olarak yatırımcılar ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politikanın izlenmesini sağlamak, yatırımcıları bilgilendirmek ve kâr dağıtımı anlamında yatırımcılara karşı şeffaf bir politika sürdürmektir.

Kâr payı dağıtım kararına, kârın dağıtım şekline ve zamanına, yönetim kurulunun önerisi üzerine, Şirket genel kurulu tarafından karar verilir. Kâr dağıtım kararı, genel kurul toplantısında onaylanması halinde yürürlüğe girer ve alınan kararlar aynı gün KAP aracılığıyla kamuya bildirilir.

İlgili düzenlemeler ve mali imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejileri, iştirak ve bağlı ortakların sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak; Esas Sözleşme, TTK, SPK'n Kâr Payı Tebliği ve vergi düzenlemeleri çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir net dönem kârının asgari %50'lik kısmının pay sahiplerine ve kâra katılan diğer kişilere dağıtılması hedeflenmektedir. Kâr payı nakden ve/veya dağıtılabilir kârın sermayeye eklenmesi suretiyle "bedelsiz hisse" verilmesi şeklinde ve/veya bu iki yöntemin belirli oranlarda birlikte kullanılması ile dağıtılabilir.

Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgilere kâr dağıtımına ilişkin gündem maddesinde yer verilir ve bu husus genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulur.

Şirket genel kurulu, SPKn ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Kâr dağıtımlarına ilişkin yönetim kurulu önerisi veya kâr payı avansı dağıtımına ilişkin yönetim kurulu kararı, şekli ve içeriği ile kâr dağıtım tablosu veya kâr payı avansı dağıtım tablosu ile birlikte ilgili düzenlemeler kapsamında kamuya duyurulur. Ayrıca kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin yönetim kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi de kamuya duyurulur.

Kâr pay dağıtım politikası, Şirket'in internet sitesinde kamuya açıklanacaktır.

Şikayet Yönetimi Politikası

Şikayet yönetimi politikasının amacı, pay sahiplerinin talep ve şikayetlerinin etkin bir biçimde kayıt altına alınması, tarafsız bir biçimde değerlendirilerek çözülmesi, sonucun pay sahiplerine bildirilmesi, kayıtlardan yararlanarak sorunun tekrarlanmamasına yönelik gerekli tedbirlerin alınması ve hizmet kalitesinin geliştirilmesinde izlenecek adımların belirlenmesidir. Bu politikanın uygulanmasından Şirket'in tüm birimleri sorumludur.

Şikayet yönetimi süreci, sunulan hizmetlere ilişkin pay sahiplerinden gelen şikayet, öneri, ihbar, teknik destek, ürün/hizmet talebi, görüş, yorum ve önerilerin ele alınması ve elde edilen bilgilerin değerlendirilmesi yoluyla süreçlerde iyileştirme sağlanması ve pay sahiplerinin memnuniyetinin arttırılması amacına hizmet etmektedir. Bu amaçla pay sahiplerinin her türlü şikayeti memnuniyetle karşılanarak mümkün olan en kısa sürede en uygun çözümün sunulması hedeflenmektedir. Her bir şikayet; adil, objektif ve tarafsız olarak, etkin ve verimli bir şekilde ele alınacak ve sonuçlandırılacaktır.

Pay sahiplerinin taleplerinin alındığı kanallar aşağıda yer almaktadır:

a) E-posta
   - www.sekergyo.com.tr "İletişim Formu" kısmından gelen şikayetler
   - İnternet sitesinde yer alan diğer e-posta adreslerine (personel e-posta adreslerine) gelen şikayetler

b) Telefon ve Faks
   - Genel müdürlük 0 212 398 38 00 hattına gelen şikayetler.

c) Yazılı Dilekçe
   - Şikayet Yönetimi – Emniyetevleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi No:3/51 Kağıthane/İstanbul adresine pay sahiplerinden veya resmi kurumlardan gelen yazılar.

Etik İlkeler

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Şirket etik kuralları, Şirket'in kurumsal değerini yükseltmek, hizmet kalitesini artırmak, çalışanların toplumla ve diğer çalışma arkadaşları ile olan ilişkilerinin düzenlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi amacıyla tanımlanmıştır. Şirket çalışanlarının kendi aralarındaki ve toplum ile olan ilişkilerini düzenleyen ve aynı zamanda şirket içi davranış kültürünü de oluşturan ilkeler bütünüdür.

Etik kurallara yönetim kurulu, yöneticiler ve çalışanların tamamının uyması beklenmektedir. Bu kurallar ile hedeflenen Şirket çalışanlarının davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olarak, Şirket ile ilgili her türlü karar ve iş yönetim sürecinde, konulan nihai hedeflerde ve halka açık bir şirket olarak pay sahipleri ile ilişkilerin yönetiminde gerekli şeffaf, dürüst ve güvenilir iletişim ortamının yaratılmasını sağlamaktır.

Etik kurallar Şirket internet sitesinde ve yıllık faaliyet raporunda yer alacaktır.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan İhraççı'nın pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri:

- Pay sahiplerine ve pay sahipleri ile ortaklık arasında yapılan yazışmalara ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulması sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yürütmek.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Emniyetevleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Kapısı No:3/51 K.11
Kağıthane İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 0815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Levent City A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 006 4085
Ticaret Sicil No: 386070-0

- Dönem içerisinde bölüme gelen sorular ve pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili bilgi talepleri, Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Politikası doğrultusunda açık ve net olarak, yüz yüze veya iletişim araçları aracılığıyla yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dâhil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere konferans, panel, seminer ve yerinde tanıtım toplantılarına (*road show*) katılım sağlamak.

Yatırımcı İlişkileri Birimi Yöneticisi

Şirket'te İzahname düzenleme tarihi itibariyle yatırımcı ilişkileri birim yöneticisi atanmamış olup, Kurumsal Yönetim Tebliği md. 11/6 hükmü uyarınca, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren altı ay içerisinde yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturularak, yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi belirlenecek ve ilgili bilgi KAP'ta yayınlayacaktır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emirgan Evler Mah. Pınarsu Cad.
Hromosa Sit. D Kapı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Caddesi No:171 Levent Plaza A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Pbx)
Beşiktaş Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 389270-0

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahname'de yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

Birim	31 Aralık		
	2021	2020	2019
Yönetim	4	4	4
İnsan Kaynakları	1	1	-
Finans	1	1	1
İhtisas Personeli	-	1	-
Satış ve Pazarlama	1	1	-
Proje Geliştirme	3	2	2
Diğer	3	3	2
Toplam	**13**	**13**	**9**

31.03.2022 tarihi itibariyle süresiz sözleşmeli çalışan sayısı 14, süreli sözleşmeli çalışan sayısı 1 kişi olmak üzere 15 kişidir.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin İhraççı'nın paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin İhraççı'nın paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.3. Personelin İhraççı'ya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dâhilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in 9 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişilere ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı	Son Genel Kurul Toplantısı (24 Mart 2022)		Son Durum (26 Mayıs 2022)	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Şekerbank T.A.Ş.	610.166.462	100	610.166.462	100
TOPLAM	**610.166.462**	**100**	**610.166.462**	**100**

Şekerbank T.A.Ş.'nin Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı	Son Genel Kurul Toplantısı (30 Mart 2022)		Son Durum (26 Mayıs 2022)	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı	576.786.000,80	31,01	586.786.000,80	31,55
Samruk-Kazyna Invest LLP	224.353.417,47	12,06	224.353.417,47	12,06
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	119.730.103,73	6,44	119.730.103,73	6,44
Diğer	939.130.478	50,49	929.130.478	49,95
TOPLAM	**1.860.000.000**	**100**	**1.860.000.000**	**100**

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in sermayesindeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy hakları sağlayacak nitelikte imtiyazlı pay grubu bulunmamaktadır.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 610.166.462 TL'dir ve 1 TL itibari değerde 610.166.462 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in paylarının tümü muvazaadan ari olarak taahhüt edilmiş olup 602.966.462 TL'si ayni olarak, 7.200.000 TL'si ise nakden ödenmiştir. Paylar arasında grup ayrımı söz konusu değildir.

19.4. İhraççı'nın bilgisi dâhilinde doğrudan veya dolaylı olarak İhraççı'nın yönetim hâkimiyetine sahip olanların ya da İhraççı'yı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hâkimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Şirket'in tek ortağı, Şirket'in %100'üne sahip olan Şekerbank'tır. Şirket'in sermayesi pay gruplarına ayrılmamıştır ve Şirket sermayesinde imtiyazlı bir pay bulunmamaktadır.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Yönetim hâkimiyetinden kaynaklanan gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, SPK düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dışında alınan tedbirler bulunmamaktadır.

19.5. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

İMKB DEĞERLİ KIYMETLER BORSASI A.Ş. 1923 T.C.

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ertuğrul Ertem Mah. Barsu Cad.
Promese Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Pbx)
Bağcılar Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No:399210-0

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Kurul, halka açık şirketlerin ilişkili taraflarıyla yaptıkları işlemlerin piyasa koşullarına uygun olmaması halinde yaptırım uygulamaya yetkilidir. İlişkili taraf işlemleriyle ilgili olarak Kurul'un uygulayabileceği yaptırımlara ek olarak, vergi düzenlemeleri de ilişkili taraf işlemleri hakkında transfer fiyatlandırması ve örtülü kâr dağıtımı kuralları kapsamında bazı yaptırımlar getirmektedir. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında, Şirket'in, tutarı yüksek ilişkili taraf işlemleri yapmasına ilişkin olan kararlar için yönetim kurulunun bağımsız üyelerinin çoğunluğunun kabul oyu gereklidir. Yönetim kurulunun bağımsız üyeleri, ilişkili taraf işlemleri hakkında oy vermekten imtina edebilir veya bu işlemler aleyhine oy kullanabilirler. İlişkili taraf işlemlerine ilişkin esaslar kapsamında, yönetim kurulunun bağımsız üyelerinin çoğunluğunun kabul oyunun alınamadığı hallerde, bu durumun KAP vasıtasıyla kamuoyuna açıklanması ve söz konusu ilişkili taraf işleminin genel kurul onayına sunulması zorunludur. Söz konusu ilişkili taraf işleminin genel kurulda da onaylanmaması halinde, Şirket bu ilişkili taraf işlemini gerçekleştiremeyecektir. İlişkili taraf işleminin tarafları ve bu kişilerin ilişkili tarafları söz konusu genel kurullara katılamaz veya bu genel kurullarda oy kullanamaz. Bu genel kurullarda toplantı nisabı aranmamaktadır ve katılanlar verdikleri oyların salt çoğunluğuyla ilişkili işlemi kabul etmeye veya reddetmeye karar verebilirler.

Verilen tarihler itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflar ile ilgili bakiyeleri, ilişkili taraflar ile yapılan işlemler olan ticari ve ticari olmayan alacakları ve ticari ve ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

Şekerbank T.A.Ş. nezdinde bulunan mevduat	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
Vadesiz mevduat	--	--	147
Vadeli mevduat	80.445	73.128	189.185
Toplam	**80.445**	**73.128**	**189.332**

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş.	--	1.748	--
Derebaşı Enerji A.Ş.	--	63	--
Sekâr Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	32	--	--
Metis Yatırım Holding A.Ş.	--	6	--
Toplam	**32**	**1.817**	**--**

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş.	--	1.710	--
Metis Yatırım Holding A.Ş.	--	30	--
Sekâr Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	9	20	--
Toplam	**9**	**1.760**	**--**

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Eminönü Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promenade Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 0815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Maslak/A Blok K:4-5
Sarıyer - İstanbul / İSTANBUL
Tel: 0212 334 20 33 (Santral)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 821 008 4385
Ticaret Sicil No: 389210-0

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler	31 Aralık 2021					
	Faiz gelirleri	Kira geliri	Kira gideri	Diğer gelirler	Diğer giderler	Gayrimenkul Alışı
	(bin TL)					
Şekerbank T.A.Ş	3.832	27.618	--	16	-14	--
Şekerbank T.A.Ş Munzam Vakfı	--	90	--	--	--	--
Sosyal Sigorta San. Vakfı	--	296	--	--	--	--
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	2.700	--	--	--	--
SekârFilo Kiralama	--	329	--	--	-491	--
Şeker Faktoring A.Ş.	--	1.296	--	--	--	--
Şeker Sigorta A.Ş.	--	1.363	--	--	-67	--
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	--	1.080	--	--	--	--
Desmer Güvenlik A.Ş.	--	1.980	--	--	-211	--
Toplam	**3.832**	**36.752**	**--**	**16**	**-14**	**1.197**

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler	31 Aralık 2020					
	Faiz gelirleri	Kira geliri	Kira gideri	Diğer gelirler	Diğer giderler	Gayrimenkul Alışı
	(bin TL)					
Şekerbank T.A.Ş	3.287	9.322	--	2.086	-1.034	--
Şekerbank T.A.Ş Munzam Vakfı	--	--	--	--	--	-30.000
Sosyal Sigorta San. Vakfı	--	242	--	--	--	--
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	96	--	--	--	--
SekârFilo Kiralama	--	291	--	--	-152	--
Desmer Güvenlik A.Ş.	--	0	--	--	-1.197	--
Toplam	**3.287**	**9.951**	**--**	**2.086**	**-2.383**	**-30.000**

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler	31 Aralık 2019					
	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Satış gelirleri	Kira geliri	Kira gideri	Diğer
	(bin TL)					
Şekerbank T.A.Ş.	699	--	--	8.397	--	-
Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.	--	473		--	1.140	--
Desmer Güvenlik Hizmetleri Tic. A.Ş.	--	--	--	60	--	864
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	--	--	--	369	--	--
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	133	--	--
SekârOto Filo Yönetimi Hizmetleri A.Ş.	--	3	--	137	--	--
Toplam	**699**	**476**	**--**	**9.096**	**1.140**	**864**

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 SERMAYE PİYASASI 170

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Büyükdere Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Kule Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: (0212) 334 33 33 (Pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 821 036 4385
Ticaret Sicil No: 359210-0

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

Şirket'in hasılat kalemi "Kira Gelirleri" ve "Gayrimenkul Satış Gelirleri"nden oluştuğundan, ilişkili taraflar ile yapılan kiralama işlemelerinin toplam kira gelirine oranına ilişkin tablo aşağıda verilmiştir.

Bin TL	2021	2020	2019
Toplam Kira Geliri	39.569	10.878	9.360
İlişkili Taraf Kira Geliri	36.752	9.951	9.096
Oran %	92,88	91,48	97,18

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İzahname tarihi itibariyle, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 610.166.462 TL'dir.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL'dir.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası ayni olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Şirket'in sermayesinin 602.966.462 TL'lik kısmı, Şekerbank ile yapılan kısmi bölünme sözleşmesi kapsamında KVK'nun 19. ve 20. maddeleri ile TTK madde 159 ve devamı hükümleri uyarınca kısmi bölünme sözleşmesi kapsamında "kolaylaştırılmış usulde iştirak modeliyle kısmi bölünme işlemi yoluyla" Şirket tarafından devir alınan gayrimenkuller ile ayni sermaye olarak ödenmiştir.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

21.5. İhraççı'nın paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları İhraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

21.6. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

21.8. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Ortaklığın kuruluş sermayesi ile kuruluşundan bu yana gerçekleştirilen sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Açıklama	Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Önceki Sermaye Tutarı (TL)	Yeni Sermaye Tutarı (TL)	Sermayenin Karşılanma Şekli
Kuruluş	19.04.2017	25.04.2017	-	500.000	Nakdi (Kısmi Bölünme uyarınca)
Sermaye Artırımı	29.12.2017	05.01.2018	500.000	603.466.462	500.000 TL Nakdi 602.966.462 TL Ayni (Kısmi bölünme yoluyla devralınan gayrimenkuller)
Sermaye Artırımı	14.11.2019	20.11.2019	603.466.462	610.166.462	6.700.000 TL Nakdi

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 İZAHNAME

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş. Emniyet Evleri Hak Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kat 2 Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 Fax: 0212 334 33 00 Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385 Ticaret Sicil No. 350270-0

21.9. İhraççı'nın son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

21.10. İhraççı'nın mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.11. İzahname'nin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer İhraççı hâlihazırda halka açık bir ortaklık ise İhraççı'nın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Esas Sözleşme'nin tam metnine www.sekergyo.com.tr adresinden ulaşılması mümkündür. İşbu İzahname'nin ekinde Esas Sözleşme'nin bir örneğine de yer verilmektedir.

Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca Şirket'in payları imtiyazlı değildir ve halka arz sonrasında da yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil olmak üzere hiçbir imtiyaz tanınmayacaktır.

Şirket'in 29.06.2021 tarihli ve 2021/23 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca Emin Erdem, Burak Latif Latifoğlu ve Serdar Nuri Eser Şirket'i müştereken temsile yetkilidir.

21.13. Esas Sözleşme'nin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle İhraççı'nın amaç ve faaliyetleri:

Esas Sözleşme'nin 5. maddesi uyarınca, Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek" şeklinde tanımlanmıştır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz beş üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Aynı zamanda, yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ile sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır.

Yönetim kurulu, TTK, SPKn, Esas Sözleşme, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile genel kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda genel kurul karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden geçişmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 359210-0

GYO Tebliği'nin 21. maddesi uyarınca, Şirket ile ilişkili taraflar arasında yapılan işlemler hakkında, bahsi geçen Tebliğ hükümleri saklı kalmak şartıyla SPK tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri uygulanır.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket'in sermayesini temsil eden paylara ilişkin herhangi bir pay grubu oluşturulmamıştır. Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca Şirket payları imtiyazlı değildir.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca, Şirket paylarına halka arz sonrasında da hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz tanınmayacaktır.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Genel kurula ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 24. ve 25. maddelerinde düzenlenmektedir. Genel kurul, olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. Olağan genel kurul toplantısı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kârve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi tarafından sağlanacak pay sahipleri çizelgesine göre hazırlar. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel Kurul Toplantıları şirket merkezinde veya Yönetim Kurulu tarafından tayin edilecek aynı il sınırları içinde başka bir yerde yapılır.

Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415. maddesi uygulanır.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 İZİN 170
ŞEKER YATIRIM MENKUL KIYMETLER ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi Nafiye Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 356210-0

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

21.18. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri, SPKn ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilecektir. Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul'un iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunamaz. Kurul düzenlemelerinden kaynaklanan zorunluluklar saklı kalmak üzere nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

GYO Tebliği'nin 15. maddesi uyarınca payların halka arzından önce ortaklık sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri ile herhangi bir orana bakılmaksızın imtiyazlı payların devirleri Kurul iznine tabidir. Payların halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların GYO Tebliği'nin 7. maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi dışındaki bentlerinde yer alan şartları sağlamaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. İmtiyazsız paylarla yönetim kontrolünün elde edilmesi halinde ise, bu paylara sahip olan ortakların söz konusu şartları sağladıklarını tevsik edici belgeleri pay edinimini takip eden 10 iş günü içinde Kurula iletmeleri zorunludur.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Emin Ali Efendi Mah. Atatürk Cad. Promenade Sit. D Kapı Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Levent Mahallesi / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (pbx) Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385 Ticaret Sicil No: 350210-0

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

22.1. Kira Sözleşmeleri

Şirket, akdettiği kira sözleşmelerinin hepsinde kiraya veren taraftır. Şirket'in kiraya verdiği taşınmazlar genel olarak ofis ve hizmet binası olarak kullanılmak amacı ile kiralanmıştır.

Şirket'in akdettiği kira sözleşmelerinin önemli bir çoğunluğunda kiracı, Şirket'in ana pay sahibi olan Şekerbank'tır. Şirket'in Şekerbank ile akdettiği kira sözleşmelerinin yanı sıra, kiraya veren sıfatıyla Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Şeker Faktoring A.Ş., Şeker Sigorta A.Ş., Şeker Finansal Kiralama A.Ş., Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş., Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı, Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı, SekârOto Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş., Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş., Virtus Ambalaj Çelik San. ve Tic. A.Ş., Upper Hands Gıda ve Genel Ticaret Limited Şirketi, Agra Fintech Yazılım Çözümleri A.Ş., İstanbul Filipinler Cumhuriyeti Başkonsolosluğu, Aydın İleri Teknoloji A.Ş., Gogo Proje Film Yapım Organizasyon Ltd. Şti., CI Global Emlak İnşaat ve Danışmanlık Tic. Ltd. Şti., Royal Dragon Uluslar Arası Ticaret A.Ş., Sundus Ödeme Kuruluşu A.Ş., Nummum Teknoloji A.Ş., Trio Mühendislik A.Ş., 4A Labs Tek. Bilişim ve Görsel Danışmanlık A.Ş , Osman Şen, Kutbettin Beytaş, Devrim Ölmez, Hülya Akalar, İbrahim Erdoğan, Ahmet Alivi ve Önder Kırdar ile akdettiği kira sözleşmeleri de bulunmaktadır.

Hiçbir kira sözleşmesi tek başına Şirket faaliyetleri açısından esaslı bir öneme sahip değildir. Şirket'in akdettiği kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin şerh edilmesine ve kontrol değişikliğine dair hükümler bulunmamaktadır. Buna ek olarak, Şirket'in akdettiği tüm kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin üçüncü kişilere devri de yasaklanmıştır.

Mevcut kira sözleşmelerindeki önemli hükümler aşağıda özetlenmektedir:

Süre ve Fesih

Şirket'in taraf olduğu kira sözleşmelerinin çoğu, kira sözleşmesi feshedilmediği takdirde kendiliğinden birer yıl daha uzayacaktır. Kira sözleşmelerinde kiracı taraf dilediği takdirde, sözleşmede belirtilen fesih bildirim süresi içinde Şirket'e yazılı olarak haber vermek koşuluyla, sözleşme sonunu beklemeksizin kira sözleşmesini feshedebilir ve mecuru tahliye edebilir. Sözleşmelerde kararlaştırılan fesih bildirim süresi kira sözleşmelerinde, sözleşmenin feshinden önce bir ila üç ay arasında değişkenlik göstermektedir. Akdedilen kira sözleşmeleri uyarınca kiracının kira bedellerinden ötürü bir borcu olmadığı takdirde her iki taraf da kira sözleşmesini feshedebilecek ve bu durumda Şirket fesih tarihinden itibaren kira talebinde bulunamayacaktır. Kira sözleşmelerinin hiçbirinde, Şirket'in kontrol değişikliği durumunda kiralayana sözleşmeyi sona erdirme hakkı veren bir hüküm bulunmamaktadır.

Kira sözleşmelerinde süre ve feshe ilişkin hükümlerde Şirket'in faaliyetlerini aksatacak bir düzenleme bulunmamaktadır. Bununla birlikte, kira sözleşmeleri kapsamında kiracı; terör saldırısı, doğal afet, yangın gibi mücbir sebepler nedeniyle kiralanan yerin hasar görmesi gibi hallerde kira sözleşmesini tek taraflı olarak derhal feshetmeye yetkilidir. Bu durumda Şirket, kiracıdan herhangi bir kira, hak ve alacak talebinde bulunamayacaktır.

Uyarlama

İstanbul Filipinler Cumhuriyeti Başkonsolosluğu ile akdedilen kira sözleşmesi hariç (kira bedeli ABD Doları cinsinden belirlenmiştir[20]) olmak üzere, Şirket'in akdettiği kira sözleşmelerinde kira bedeli Türk Lirası cinsinden kararlaştırılmıştır. Taraf olunan kira sözleşmelerinin çoğunda kira bedelinin TÜİK tarafından açıklanan ve on iki aylık hesaplamalara göre belirlenen TÜFE oranında veya on iki aylık hesaplamalara göre

---

[20] TÜRK PARASI KIYMETİNİ KORUMA HAKKINDA 32 SAYILI KARARA İLİŞKİN TEBLİĞ 8. Maddesinin (3) numaralı fıkra hükmüne göre ***"Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye'de yerleşik kişilerin veya bu maddenin on dokuzuncu fıkrasında belirtilen kişilerin alıcı veya kiracı olarak taraf oldukları gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya döviz endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür."***

belirlenen TÜFE ve ÜFE oranının aritmetik ortalaması oranında artırılacağı kararlaştırılmıştır.Ancak yasal düzenleme uyarınca bu tür sözleşmelerde de TÜFE uygulanmaktadır. Kira sözleşmeleri hükümlerine göre Şirket, sözleşmelerde belirtilen esas ve şekil dışında kira bedelinde artış yapılmasını talep edemeyecektir. Ayrıca, sözleşmenin süresinin uzunluğundan bahisle, bu süre içinde şartların kendi aleyhinde değiştiğini ve bu nedenle kira sözleşmesinde belirtilen kira bedelinin, yeni şartlara uygun olarak uyarlanmasını da talep edemeyeceği düzenlenmektedir. Bununla birlikte, TBK uyarınca beş yıldan uzun süreli (ya da uzatılarak beş yıldan uzun süreli hale gelecek olan) kira sözleşmelerinde, tarafların kira bedeli uyarlamasında anlaşamaması durumunda, kira bedeli, kiralayanın başvurusu üzerine yetkili mahkeme tarafından belirlenebilmektedir. Mahkeme, uyarlanmış kira bedelini belirlerken, enflasyonu, gayrimenkulün durumunu ve benzer gayrimenkullerin kira bedellerini dikkate alır.

GYO Tebliği'nin 34. maddesi kapsamında, portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması durumunda Şirket, işleme konu olan varlığın rayiç kira bedelini tespit ettirmekle yükümlüdür. Kiracının, Şirket'in ilişkili tarafı olması halinde ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Söz konusu yapıların rayiç kira bedelleri, Şirket'in hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş ise, takip eden yılda, Şirket'in hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda anılan değerleme raporunda tespit edilen değerin kullanılması mümkündür. Bu kapsamda Şirket, yenilenen veya uzatılan tüm kira sözleşmeleri için kira sözleşmesine konu gayrimenkulün rayiç kira bedelini tespit ettirecektir.

GYO Tebliği'nin 37. maddesinde ekspertiz değerinin kullanılmasına ilişkin olarak;

"(1) Ortaklığın portföyünde yer alan veya alması planlanan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetlerine ilişkin olarak yapılacak alım satım, kiralama ve benzeri işlemler tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

(2) Ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan gayrimenkuller ile sabit kira bedeli ve/veya ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan birden fazla kiracının bulunduğu gayrimenkullerin kira ekspertiz bedeli ve kira bedeline ilişkin karşılaştırma, hesap döneminin sonunda yapılır. Kısmi doluluğa veya değişken doluluğa sahip gayrimenkullerden elde edilen kira bedeli toplamının, gayrimenkulün toplam ekspertiz kira bedeli ile mukayesesinde, gayrimenkulün toplam kiralanabilir alanının yıl içerisindeki ortalama doluluk oranı dikkate alınır. Bu kapsamda, elde edilen kira bedeli, gayrimenkulün toplam kiralanabilir alanının ortalama doluluğuna göre III. KISIM 28 düzeltilmiş ekspertiz kira bedeli ile mukayese edilir. Bir hesap döneminin sonunda, ekspertiz kira bedelinin altında gelir elde edilen gayrimenkullere ilişkin bilgilerin, hesap dönemini izleyen birinci ayın sonuna kadar Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak pay sahiplerine bilgi verilmesi zorunludur.

(3) Ortaklık portföyündeki varlıkların uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda, beş yıllık dönemler itibarıyla kira ekspertiz değerleri 36 ncı madde kapsamında hazırlanacak bir değerleme raporu ile tespit ettirilir ve bir hesap dönemi sonunda o hesap dönemine ilişkin mevcut kira bedelinin ekspertiz değerinin %95'inin altında kalması durumunda, bu durum Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir. Tek kiracısı bulunan gayrimenkullerin, uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda ise, beş yıllık dönemler itibarıyla kira ekspertiz değerleri 36 ncı madde kapsamında hazırlanacak bir değerleme raporu ile tespit ettirilir. Ortaklık tarafından beş yıllık dönem içinde alınan toplam kira bedelinin, beş yıllık kira ekspertiz değeri toplamının %95'inin altında kalması durumunda, bu durum Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak pay sahiplerine bilgi verilir."

hükümleri yer almaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Erdem Mah. Marmara Sitesi D Kapı Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 350210-0
Vergi Dairesi: Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Caddesi No:171 Levent Plaza A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 35 33 (pbx)
Bağlantılı Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 350210-0

22.2. Banka Kredi Sözleşmesi

Türk bankaları, müşterileri ile nakdi ve gayri nakdi kredilerin her çeşidini kapsayan ve müşterilerin, sözleşmede belirtilen belli bir üst limite kadar nakdi ve gayri nakdi her çeşit krediyi kullanmaya imkânı olan kredi sözleşmeleri imzalamaktadır.

Şirket'in taraf olduğu 31 Aralık 2014 ve 23 Temmuz 2015 tarihli iki genel kredi sözleşmesi bulunmaktadır. Bu sözleşme uyarınca yükümlülüklerinin teminatı olarak Şeker Kule üzerinde 150.000.000 ABD Doları değerinde ipotek tesis edilmiştir.

Genel kredi sözleşmeleri, bankalarca standart formlarda hazırlanmakta olup müşteriler ile müzakere edilmemektedirler. Bu sözleşmeler bankalara, (i) müşterinin onayını almaksızın herhangi bir zamanda, kredinin tamamını veya bir bölümünü kat etmeye, geri çağırmaya, durdurmaya veya iptal etmeye; (ii) ipotek, hesap ve taşınır rehni, alacağın temliki dâhil olmak üzere her çeşit teminatın sağlanmış olmasını talep etmeye ve (iii) herhangi bir zamanda ek teminatlar istemeye yetkili olmalarını sağlayan üstün haklar tanımaktadır.Kredi veren Banka ile akdedilen genel kredi sözleşmelerinde de bu hükümler yer almaktadır.

Bu sözleşmelerin önemli hükümlerine aşağıda yer verilmektedir:

- Sözleşmeler, nakdi ve gayri nakdi kredileri kapsamaktadır. Şirket'e sağlanabilecek nakdi krediler arasında; yabancı para cinsinden nakdi krediler, cari hesap nakdi kredileri, vadeli nakdi krediler, prefinansman nakdi kredileri, ihracat kredileri, ithalat kredileri ve faktöring kredileri yer almaktadır. Gayrinakdi krediler kapsamında ise, teminat mektupları, akreditifler (teminat akreditifleri de dâhildir), garantiler, kontrgarantiler, avaller, kabul senetleri, teminat senetleri ve ciro edilebilir senetler yer almaktadır.
- Sözleşmeler kapsamında, Banka (i) Şirket için bir veya birden çok cari hesap açmaya; (ii) sözleşmeler kapsamında sağlanan her bir kredinin vadesini belirlemeye; (iii) her bir cari hesabın limitini artırmaya veya azaltmaya yetkilidir.
- Sözleşmelerin müzakeresinden, imzalanmasından ve ifasından doğabilecek her türlü masraf ve vergilerden Şirket sorumludur.
- Sözleşmeler uyarınca Banka; hesap rehni, nakit blokajı, taşınır rehni, teminat, ciro edilebilir senetlerin temliki veya rehnedilmesi, ticari işletme rehni ve alacağın temliki ve rehni de dâhil olmak üzere sözleşmeler kapsamındaki yükümlülüklerin temini amacıyla her çeşit teminatın verilmesini isteyebilir. Ayrıca Banka ek teminatların sunulmasını da talep edebilecektir.
- Sözleşmeler, ilgili kredinin geri ödenmesine ilişkin bir risk oluşması halindeKredi veren Banka'ya kredinin tamamını veya bir bölümünü kat etme, geri çağırma veya durdurma ve kredi limitlerini artırma veya azaltma gibi yetkiler vermektedir.
- Sözleşmeler kapsamında Şirket'in yükümlülüklerini yerine getirilmesinin sonucu olarak, Kredi veren Banka'nın maruz kalabileceği tüm zararlara katlanmak Şirket'in yükümlülüğüdür.
- Kredi kullandıran Banka'nın kayıt ve defterleri, sözleşmeler ile ilgili bir uyuşmazlık olduğunda, Şirket aleyhine kesin delil oluşturacaktır.

Sözleşmeler uyarınca, Şirket'in paylarının devri kredi kullandıran Baka'nın'onayına tabidir. Söz konusu onay alınmadan Şirket'in ortaklık yapısında değişiklik olması halinde, İlgili Banka sözleşmeler kapsamında kullandırılan kredilerin geri ödenmesini talep etme imkânı bulunmaktadır.

İlgili Banka 16.04.2021 tarihli yazısı ile onay vererek, sermaye yapısında değişikliğe neden olabilecek işlem (halka açılma) nedeniyle, Şirket'e karşı fesih, erken ödeme, krediyi geri çağırma gibi taleplerde bulunmayacağını gayrikabili rücu beyan ve taahhüt etmiştir.

22.3. Sigorta Sözleşmeleri

GYO Tebliği uyarınca Şirket, ortaklık portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkları, oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alarak sigortalatmak zorundadır. Bu kapsamda Şirket, yukarıda belirtilmiş olan varlıklar haricinde, tüm faaliyetleri için kanunen zorunlu tutulan sigorta poliçelerine sahiptir. Sigorta poliçeleri ile güvence altına alınan temel risk, Şirket'in malvarlığına ilişkin zararlardır.

Şirket faaliyetleri, Şirket işinin durmasından meydana gelecek hasarın tazmini de dâhil olmak üzere, üçüncü şahıs mali sorumluluk ve ferdi kaza sigortası poliçeleriyle güvence altına alınmıştır. Bunun dışında, Şirket'in Kazakistan'da bulunan taşınmazları, yangın sigorta poliçesi kapsamında bina yangını, deprem, terör saldırısı, sel ve su baskını, fırtına, kara ve hava taşıtlarının çarpması, yer kayması, duman, kârağırlığı ve cam kırılması sebebiyle Şirket'in malvarlığına veya üçüncü kişilere gelecek zararlar neticesinde oluşacak risklere karşı güvence altına alınmıştır.

Şirket, Türkiye'de ve yurt dışında bulunan tüm gayrimenkullerinin sigortasını yaptırmış ve böylece varlıklarını Şirket'in malvarlığına veya üçüncü kişilere gelecek zararlar neticesinde oluşacak risklere karşı güvence altına almıştır.

Şirket'in sigortacısı Şeker Sigorta'dır ve tüm sigorta poliçelerinin geçerlilik süresi bir yıldır. Bir yılın sonunda poliçenin yenilenmesi ve sürenin uzatılması durumunda, poliçelerde uzatılan her bir yıl için ayrı ayrı belirtilen oranlarda hasarsızlık primi uygulanacaktır. Şirket'in sigorta poliçeleri, sigortacı için sigorta bedeli üzerinden birtakım tenzili muafiyetler içermektedir. Bunun yanı sıra, sigortada poliçesinde özel olarak belirtilmiş rizikoların gerçekleşmesi nedeniyle ortaya çıkacak hasarların tazmini için sigortacı ile sigortalı Şirket'in müşterek sigortası söz konusu olmaktadır. Müşterek tazmin maddelerinde sigortacı ile sigortalının yükleneceği hasarın oranı belirtilmektedir.

Şirket, mevcut sigortalarını, süreleri dolduğunda primlerde kayda değer bir artış olmadan yenileyebileceğini düşünmektedir. Sigortalar kapsamında Şirket tarafından yöneltilen taleplere ilişkin olarak Şirket, işbu İzahname tarihi itibarıyla önemli bir uyuşmazlık yaşamamıştır.

22.4. İş Sözleşmeleri

Şirket, çalışanları ile tek tip iş sözleşmesi akdetmektedir. Şirket'in çalışanları ile akdettiği belirsiz süreli iş sözleşmesinde çalışanların görev tanımı, işe başlama süresi, çalışma sürelerine ve ücrete ilişkin esaslar ile sözleşmenin feshine ilişkin hükümler düzenlenmektedir. Genel hükümler haricinde, sözleşme kapsamında Şirket çalışanları ile Şirket arasında özel şartlar da düzenlenmektedir.

Şirket'in çalışanları ile akdettiği belirsiz süreli iş sözleşmesi dâhilinde çalışanların sır saklama yükümlülüğü bulunmaktadır. Şirket çalışanları, sır saklama yükümlülüklerini ihlal ettiği takdirde Şirket, çalışanın iş sözleşmesini tek taraflı bildirim ile derhal feshedebilme yetkisini haiz olup, sır saklama yükümlülüğünün ihlali nedeniyle uğradığı zararın tazminini talep edebilecektir.

22.5. Gayrimenkul Değerleme Sözleşmeleri

GYO Tebliği'nin 34. maddesinde Şirket'in değerleme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Söz konusu değerleme işlemleri, sermaye piyasasında değerleme faaliyetinde bulunan değerleme kuruluşları veya değerleme faaliyetine ilişkin Kurul düzenlemelerinde tanımlanan şirketler tarafından yürütülmektedir. Bu kapsamda Şirket, GYO Tebliği'nin 34. maddesinde sayılan değerleme gerektiren işlemler için, gayrimenkul değerleme şirketleri ile değerleme hizmet sözleşmesi akdetmektedir.

Şirket, 19 Şubat 2021 tarih ve 2021/05 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller ve 2021 yılı içinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'den değerleme hizmeti alınmasına karar vermiştir.

Şirket'in Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile akdettiği değerleme sözleşmeleri kapsamında,, gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanacak rapor; şirket ve müşteri bilgilerini, genel, özel ve sektör verilerini, genel piyasa değerlendirmesini, gayrimenkul ile ilgili bilgileri, gayrimenkulün yer ve konum, mevkii ve çevre bilgilerini, gayrimenkulün özelliklerini, gayrimenkulün tapu bilgilerini, mülkün ve binanın incelenmesi sonucunda elde edilen bilgileri, gayrimenkulün tapu araştırmalarını, imar durumunu, gayrimenkul ile ilgili fiziksel bilgileri, değerleme konusu gayrimenkulün tanımını, mahallinde yapılan tespitleri, gayrimenkulün analizini ve değerlendirmesini, mülkün acil satış değeri takdirine konu Pazar araştırmalarını, söz konusu mülkün fiyatını etkileyen pozitif ve negatif özellikleri, mülkün SWOT analizini (güçlü yönler, zayıf yönler, fırsatlar ve tehditler), değerleme uzmanının profesyonel görüşü ve analiz sonuçlarının değerlendirilmesini, değerleme uzmanınca takdir edilen acil satış değerini ile güncel pazar değerini ve gayrimenkulün değerleme sürecinde temel alınacak diğer ekleri içermektedir.

T.C. ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Cevdet Evliya Mah. Akarsu Cad. Dilekçe Sit. D Blok Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 001 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Caddesi No: 171 Maltepe / A Blok K:4-5 Maltepe / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 99 33 (pbx) Bağımsız Kurumlar V.D. 801 008 4385 Ticaret Sicil No: 350210-0

Şirket, 31 Ocak 2022 tarih ve 2022/4 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve 2022 yılı içinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için de Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'den değerleme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

22.6. Hukuki Danışmanlık Sözleşmeleri

Şirket, halka arzı kapsamında Uzman Hukukçu Raporu düzenlenmesine ilişkin olarak Esin Avukatlık Ortaklığı ile 16.02.2022 tarihinde sözleşme akdetmiştir.

Şirket'in genel Hukuki konularda danışmanlık almak üzere TEPEAŞAN Hukuk Bürosu ile 01.01.2022 tarihinde, Ergün Hukuk Bürosu ile 22.02.2022 tarihinde imzaladığı sözleşmeleri mevcuttur.

22.7. Vergi Hizmetleri Sözleşmesi

Şirket PWC Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile vergisel danışmanlık kapsamında 31 Ocak 2022 tarihinde vergi hizmetleri sözleşmesi akdetmiştir.

22.8. Fiyat Tespit Raporu Hazırlanmasına İlişkin Sözleşme

Şirket, Global Menkul Değerler A.Ş. ile Şirket'in SPK'ya yapmış olduğu halka arz başvurusuna ilişkin, halka arz birim satış fiyatının belirlenmesi amacıyla SPK'nın Pay Tebliği kapsamında hazırlanması gereken halka arz fiyat tespit raporunun uluslararası değerleme standartları çerçevesinde hazırlanması amacıyla 07 Mart 2022 tarihinde değerleme hizmeti sözleşmesi akdetmiştir.

Yine aynı kapsam da Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26.08.2021 tarih ve 44/1294 sayılı kararı gereğince 30 Mart 2022 tarihinde TERA Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile de ikinci bir Fiyat Tespit Raporu'nun hazırlanması konusunda sözleşme imzalanmıştır.

22.9. Online Portal Sözleşmesi

Şirket, Reklam Beş Tanıtım ve Bilişim Hizmetleri Danışmanlık Turizm Ticaret Ltd. Şti. ile Sunucu Barındırma Hizmeti almak üzere 31.03.2021 tarihinde sözleşme akdetilmiştir.

22.10. Reklam Sözleşmeleri

Şirket, Marka Sokak Reklam İletişim ve Tasarım A.Ş. ile iş, ürün ve hizmetlere ilişkin talep edilecek tüm reklam ve tanıtım faaliyetleri ile ilgili her türlü işlerde bilgi vermek ve yönlendirmek, sınırsız sayıda kampanyaları tasarlamak, önermek, oluşturmak, hazırlamak ve gerçekleştirmek, 3.kişi ve şirketlerle ve icracılar ile metinler, grafikler, taslaklar, film ve senaryolar hazırlamak, üretmek ve bu sayılanlar ile sınırlı olmamak üzere Şirket tarafından talep edilen diğer tüm reklam ve tanıtım faaliyetlerini gerçekleştirmek üzere 17 Eylül 2021 tarihli bir protokol akdetmiştir.

22.11. Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Şirket, S. S. Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatifi ("Kooperatif") ile kat karşılığı arsa satış sözleşmesi için 22 Şubat 2021 tarihinde bir ön protokol akdetmiştir. Kooperatif ve Şirket arasında 06.10.2021 Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu yatırım projesi kapsamında, Kooperatif'e ait bulunan İstanbul ili, Şile ilçesi, Çayırbaşı Mahallesi, 445 no'lu parselde kayıtlı taşınmaz ile Kooperatif tarafından T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'ndan satın alınan 678 ve 679 no'lu parsellerin, tevhid edilerek oluşturulan, 733 no'lu parsel üzerinde Şirket'in anlaşacağı bir müteahhit tarafından bağımsız bölümlerin inşası yapılacaktır. Projeye Haziran 2022 tarihinde başlanması ve Ekim 2023 tarihinde tamamlanması planlanmaktadır.

İlgili mevzuat kapsamında, proje ve inşaata başlanması için gerekli tüm yasal izin ve onayların alınması ve varsa projenin geliştirilmesine yönelik engellerin kaldırılması Kooperatif'in sorumluluğundadır. Bağımsız bölümlerin inşası ile ilgili olarak inşaat ruhsatlarının alınması ile ilişkili masraflar, proje ve inşaat ile ilgili tüm masraflar ile resmi harç ve ruhsat masrafları Şirket tarafından karşılanacaktır. İnşaatın tamamlanması neticesinde Kooperatif ile Şirket'in müştereken sahip olacakları yapı inşaat alanının %50'si Şirket'e, %50'si ise Kooperatif'e ait olacaktır.

22.12. Dekorasyon ve Teknik Alanların Düzenlenmesine İlişkin Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket'in İstanbul İli Kağıthane ilçesi Merkez ilçesi 8836 ada 4 parselde yer alan yapının Şeker Kule'nin kuzey kısmında yapılacak giriş-çıkış düzenlenmesi (Drop off) alanı çalışmasına ait proje ve danışmanlık hizmetleri için Mek Mimarlık ve Planlama Ltd Şti. ile 16.02.2022 tarihli sözleşme akdetilmiştir.

Şirket S.S Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatif'ile yapılan sözleşme uyarınca, proje ilişkin Tevdit İşlemleri, Yıkım Ruhsatı, Yapı Ruhsatı için Hazırlanacak Projeler ve Yapı Ruhsatı için, Doluyurtlar Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri ile sözleşme akdetmiştir.

22.13. Marka Lisans Sözleşmeleri

Lisans alan sıfatıyla Şirket ile lisans veren sıfatıyla Şekerbank arasında, TPMK nezdinde Şekerbank adına tescil edilmiş olan "Şeker GYO", "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ve "Şeker Gayrimenkul" markalarının, 6769 sayılı Sınai Mülkiyet Kanunu'nun Şirket tarafından 10 yıl süreyle kullanılmasını düzenleyen 4 Mart 2021 tarihinde üç adet marka lisans sözleşmesi akdedilmiştir.

Söz konusu marka lisans sözleşmeleri uyarınca, sözleşmeler 10 yıllık sürenin sonunda taraflardan herhangi birinin altı ay önceden yazılı olarak sözleşmenin uzatılmayacağını ihbar etmediği sürece 10 yıllık süreler ile uzayacaktır. Bununla birlikte, ilgili sözleşmeler kapsamında lisans veren sıfatıyla Şekerbank'ın lisans hakkını herhangi bir ihbara gerek kalmaksızın geri alma hakkı olduğu ve bu hakkın kullanılması halinde Şirket'in ilgili markayı kullanmaya son vereceği, aksi takdirde Şekerbank'ın zararlarını tazmin edeceği düzenlenmektedir. Ayrıca sözleşmelerde, lisans veren sıfatıyla Şekerbank'ın ilgili marka haklarının kullanılması konusunda Şirket'in onayına tabi olmaksızın üçüncü kişilere de kullanım hakkı tanıyabileceği düzenlenmektedir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1925

ŞEKER GYO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promenia Sit. B Blok Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 35 00 (pbx) Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4386 Ticaret Sicil No: 350210-0

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraçcı'nın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve İzahname'de yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

TMS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali yıllara ilişkin hazırlanmış olan konsolide mali tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları **Ek 3**'de yer almaktadır. SPK'nın II-5.1 Sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği uyarınca izahnameye eklenen 31.03.2022 tarihli konsolide mali tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları **Ek 4**'de sunulmaktadır.

Finansal Tablolardaki Düzeltmeler

Şirket Promesa'nın %100 hissesini 150.970.100 TL karşılığında ilişkili taraf kapsamında değerlendirilen Metis Yatırımdan satın almıştır. 31.12.2021 tarihinden önceki dönem finansal tablolarında bu satın alma işleminde satın alma tarihi 31 Aralık 2020 tarihi esas alınmış olup satın alma tarihindeki net varlıkları ve satın alma fiyatı arasındaki fark pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç olarak kâr veya zarar tablosuna kaydedilmiştir.

Şirket'in satın alma sonrasında SPK'nın da önerileri de dikkate alınarak yapmış olduğu değerlendirme sonrasında;

- Promesa 'nın satın alınmasında kaydedilen gelirin oluşumunda esas teşkil eden varlığın bir yatırım amaçlı gayrimenkul olduğu ve Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) 40'ın 20 nolu paragrafı uyarınca sahip olunan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün başlangıçta maliyet bedeli üzerinden ölçülmesi gerektiği dikkate alındığında, TFRS 13'ün 60 nolu paragrafının söz konusu kazancın muhasebeleştirilmesinde esas alınmasının uygun olmadığı,

- Bir varlık grubunun edinilmesi konusunun görüşüldüğü Kasım 2017 tarihli IFRS Yorum Komitesi Toplantısı için hazırlanan dokümanda yer alan "*edinilen varlıkların ve üstlenilen yükümlülüklerin makul değeri toplamı ile edinme işlemindeki işlem fiyatı arasında bir fark olması halinde, edinen işletmenin öncelikle ilgili makul değerlerinin belirlenmesine ilişkin prosedürleri gözden geçirmesi gerektiği, bu gözden geçirme sonucunda aradaki farkın beklenenden daha az olabileceği veya ortadan kalkabileceği ve işletmenin bu makul değerleri güncellemesi gerekeceği*" yönündeki görüş ve toplantıda sunulan iki farklı muhasebeleştirme yöntemi dikkate alınarak TFRS 3'ün 2 (b) nolu paragrafı ve edinilen varlıkların ilgili standartlarının esas alınması gerektiği

- Satın alma tarihine en yakın tarihteki hazırlanmış olan 30 Kasım 2020 tarihli finansal tablolar esas alınması gerektiği

hususlarını dikkate alarak, öncelikle işlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki farkın değerlendirilmesi sonrasında, esas alınan hükümlerdeki bu değişikliğin etkisinin kâr veya zarar tablosunda kaydedilmiş olan pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç yerine, (alınan yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilme sonrası dönemde makul değer ile izlenmesi tercihinin kullanıldığı varsayımı ile) makul değer artışı olarak kaydedilmesi gerektiğine karar vermiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda 30 Kasım 2020 tarihli satın alma işlemine ilişkin karşılaştırmalı net varlık tablosu aşağıdaki gibi 01.01.2021-31.12.2021 Faaliyet Dönemini denetleyen Karar Denetim tarafından yeniden hazırlanarak 31.12.2020 tarihli Finasal Tablolarda düzeltmeler yapılmıştır.

Söz konusu düzeltme işleminin etkilerini gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

	Düzeltilmiş 30.11.2020	Önceki 31.12.2020	Fark
Nakit ve nakit benzerleri	66.158.978	52.652.314	13.506.664
Ticari alacaklar	1.797.893	2.030.260	-232.367
Diğer alacaklar	301.616	301.616	0
Stoklar	193.669	198.227	-4.558
Peşin ödenmiş giderler	245.628	97.637	147.991
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	2.170	7.908	-5.738
Toplam Dönen Varlıklar	**68.699.954**	**55.301.171**	**13.398.783**
Duran Varlıklar			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	539.200.000	561.095.000	-21.895.000
Maddi duran varlıklar	21.600.000	22.400.000	-800.000
Peşin ödenmiş giderler	146.750	139.829	6.921
Toplam Duran Varlıklar	**560.946.750**	**583.634.829**	**-22.688.079**
TOPLAM VARLIKLAR	**629.646.704**	**638.936.000**	**-9.289.296**
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	88.658.002	93.213.190	-4.555.188
Ticari borçlar	2.107.078	2.054.194	52.884
Diğer borçlar	248.778	119.562	129.216
Ertelenmiş gelirler	198.700	141.650	57.050
Kısa vadeli karşılıklar	21.960	21.960	0
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.735.142	275.444	1.459.698
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**92.969.660**	**95.826.000**	**-2.856.340**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	358.685.000	323.393.913	35.291.087
Uzun vadeli karşılıklar	72.153	74.087	-1.934
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**358.757.153**	**323.468.000**	**35.289.153**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**451.726.813**	**419.294.000**	**32.432.813**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düzeltme (*)	-26.949.791	0	-26.949.791
NET VARLIKLAR	**150.970.100**	**219.642.000**	**-68.671.900**
Satınalma bedeli	150.970.100	150.970.100	0
Satınalma sonucu oluşan kar/zarar	**0**	**68.671.900**	**-68.671.900**

Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Şirket 31.12.2021 tarihinden önceki dönem finansal tablolarındaki tüm yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerini 30 Aralık 2020 tarihli döviz alış kurunu (7,3405 TL) esas alarak değerlemiştir. Ancak KGK tarafından yayınlanan 15 Mart 2021 tarihli duyuru, 24.05.2021 tarih E-64088382-045.01-2784 tarihli yazısı ve TMS Kur Değişimin Etkileri standardının 21'in 23.a paragrafı uyarınca değerleme kuru olarak 31 Aralık 2020 tarihli kapanış kuru esas alınması gerektiği belirtilmektedir (*varlıklar için döviz alış kuru 7,4194 TL, yükümlülükler için 7,4327 TL*).

Şirket nakit yönetiminin bir parçası olarak yabancı para cinsinden finansal borçlarını aynı yabancı para cinsinden varlıkları ile ödemeyi beklemektedir. İlgili düzenlemeler neticesinde Şirket yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerlemesinde politika değişikliğine gitmiştir. TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar standardının 19.b paragrafı uyarınca söz konusu değişiklik geriye dönük olarak uygulanmıştır.

SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataşehir Evren Mah. Barbaros Cad.
Promeksa Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Bağcılar Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 356210-0

Söz konusu politika değişikliğinin finansal tablolara etkisi aşağıdaki gibi olmuştur;

	Düzeltilmiş 31.12.2020	Önceki 31.12.2020	**FARK 31.12.2020**
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	73.997.632	73.402.322	**595.310**
Finansal yatırımlar	110.343.913	109.170.485	**1.173.428**
Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	93.695.754	92.699.367	**996.387**
Uzun vadeli borçlanmalar	326.972.258	323.043.254	**3.929.004**
Kar/Zarar			**-3.156.653**

23.2. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar" Tebliği hükümleri uyarınca TMS/TFRS'ye göre hazırlanan 2019, 2020 ve 2021 yıllık konsolide finansal tablolarını denetleyen kuruluşlarla ilgili özet bilgi aşağıdaki gibidir:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçi Adı ve Soyadı	Görüş/Sonuç
01.01.2019– 31.12.2019	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Koray ÖZTÜRK Sorumlu Denetçi	Olumlu
01.01.2020– 31.12.2020	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Erdal TIKMAK Sorumlu Denetçi	Olumlu
01.01.2021– 30.09.2021	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlı A.Ş.	Ali Osman EFLATUN Sorumlu Denetçi	Olumlu

Şirket, 19 Mart 2020 tarihinde gerçekleştirdiği olağan genel kurul toplantısında, 2021 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlı A.Ş.'yi seçmiştir.Şirket'in önceki bağımsız denetim şirketinde değişikliğe gitmesinin nedeni, halka arza ilk başvuru aşamasında halka arza esas teşkil edecek finansal taploların hazırlanması sürecinde yaşanabilecek geçikmenin önlenmesine yöneliktir.

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, İhraççı'nın ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççı'nın Esas Sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ile İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali dönemler için ilgili genel kurullarda kâr dağıtım kararı alınmamıştır.

Esas Sözleşme'nin "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. maddesi ve "Kâr Dağıtım Zamanı" başlıklı 33. maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre,

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan tutarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara, derneklere ve benzer nitelikteki kişi ve/veya kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır.

Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınamaz.

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi **Ek 8**'de yer alan Bağımsız Hukukçu Raporunda yer almaktadır.

Şirket'in bağlı ortaklığı Şeker Kentsel'in davalı veya davacı sıfatı ile taraf olduğu davalar bulunmamaktadır.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923 U Z M A N 170

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Bennet Evi Mah. Kağıthane Sırsu Cad. Dolapdere Sit. D Kapısı Apt. No:3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL Zeytinburnu V.D. 801 070 6815

149

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Caddesi No:171 Maslak/Şişli A Blok K:4-5 Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (Pbx) Boğaziçi Kurumlar V.D. 601 0068 4305 Ticaret Sicil No: 350210-0

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Şirket'in sermaye artışı yoluyla ihraç edeceği Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Mevcut Sermayeye Oranı (%)
-	Nama	Yoktur	203.388.821	-	1.00	203.388.821	%33,4

Şirket'in sermayesini temsil eden herhangi bir pay grubu bulunmamaktadır.

Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN, Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilecektir.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dâhil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kârdan Pay Alma Hakkı (TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nun 19. maddesi, Kâr Payı Tebliği II-19.1)

SPKn'nun 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

a) Hakkın Doğumu ve Ödeme Zamanı

SPKn'nun 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı, kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.

b) Zamanaşımı

II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, ortaklar ve kâra katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kâr payı bedelleri 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 İZAHNAME
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Ahmet Evleri Mah. Ali Kemal Cad. Promenade Sit. D Blok No:3/51 K.11 Kağıthane İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrogate A Blok K:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 20 33 (pbx) Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 005 4386 Ticaret Sicil No: 350210-0

Hazineye İntikali Hakkında Kanun" hükümleri uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Bununla birlikte, 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un zamanaşımını düzenleyen hükümleri Anayasa Mahkemesi'nin 20.6.2019 tarih ve 30807 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 10.4.2019 T., 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan kâr paylarında zaman aşımı bulunmamaktadır.

c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü

Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Payları, MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplanma aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen sürelere uyulur. Kurul'un 11-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

d) Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı

Şirket TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile esas sözleşmeyi dikkate alarak kâr dağıtım kararlarını belirlemekte ve kâr dağıtım politikası uyarınca kâr dağıtımı yapmaktadır.

e) Kâr Payı Avansı

Genel kurul, SPKn ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Bu amaçla, ilgili hesap dönemiyle sınırlı olmak üzere genel kurul kararıyla yönetim kuruluna yetki verilebilir.

Oy Hakkı (SPKn'nun 30. maddesi, TTK'nın 434., 435. ve 436. maddeleri)

SPKn'nun 30. maddesi, TTK'nın 434. maddesi uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK'nın 461. maddesi, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nun 18. maddesi, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği II-18.1)

TTK'nın 461. maddesi uyarınca, her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Ancak kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nun 18. maddesi ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca, bu hak pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılmadığı sürece, yönetim kurulu tarafından sınırlandırılabilir. Yönetim kurulu, gerekli gördüğü takdirde sermaye artışında mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırlandırılmasına dair karar alma konusunda Esas Sözleşme'de yetkilendirilmiştir.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK'nın 507. maddesi)

TTK'nın 507. maddesi uyarınca, Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn'nun 24. maddesi, Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.3)

SPKn'nun 24. maddesi ve II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Büyükdere Cad. No:3/51 K.11 Kağıthane İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Maslak/İstanbul Ticaret Sicil No: 390210-0

Satma Hakkı (SPKn'nun 27. maddesi, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.3)

SPKn'nun 27. maddesi ve II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği uyarınca, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK'nın 462. maddesi, SPKn'nun 19. maddesi, Pay Tebliği VII-128.1)

SPKn'nun 19. maddesi ve Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Genel Kurula Davet ve Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK 407., 409, ve 417. maddeleri)

SPKn'nun 29. ve 30. maddeleri, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK'nın 414., 415., 419., 425. ve 1527. maddeleri uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Esas Sözleşme'nin 24 ve 25. maddeleri uyarınca, genel kurul toplantı ilanı, mevzuatta öngörülen usullerin yanı sıra, elektronik haberleşme dâhil her türlü iletişim vasıtası kullanılmak suretiyle ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır. Söz konusu ilan Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta ve TTSG'de yayımlanır. Şirket'in internet sitesinde, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, Şirket'in mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, Kurul tarafından kurumsal yönetim düzenlemeleriyle belirlenen hususlar dikkat çekecek şekilde pay sahiplerine duyurulur.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn'nun 14. maddesi, TTK'nın 437. maddesi, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği II-14.1)

SPKn'nun 14. maddesi, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve TTK'nın 437. maddesi uyarınca, mali tablolar, konsolide mali tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurul toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan mali tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK'nın 445.-451. maddeleri, SPKn'nun 18/6., 20/2. maddeleri)

TTK'nın 445-451. maddeleri, SPKn'nun 18. maddesinin altıncı fıkrası ve 20. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem mali tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Prof. Dr. Erdem Helvacı Sokak Cad.
Prof. Dr. Erdem Sitesi Kavacık Apt. No.3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 359210-0

Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK'nın 411., 412., 420., 439., 531. ve 559. maddeleri)

TTK'nın 411., 412., 439., 531. ve 559. maddeleri uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon TL olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu İstanbul Adliyesi Asliye Ticaret Mahkemelerinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu İstanbul Asliye Ticaret Mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK'nın 438. ve 439. maddeleri)

TTK'nın 438. maddesi uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu İstanbul Adliyesi Asliye Ticaret Mahkemelerinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket, 22 Şubat 2022 tarih ve 2022/9 sayılı yönetim kurulu kararı ile 610.166.462 TL olan çıkarılmış sermayesinin, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak, 203.388.821 TL tutarında artırılması suretiyle 813.555.283 TL'ye yükseltilmesine, artırılan 203.388.821 TL'ye tekabül eden 203.388.821 adet payın ilgili mevzuata uygun olarak halka arz edilmesine karar vermiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

ŞEKER YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emin Evler Mah. Ali Rasu Cad.
Promenade Sit. Kapı Apt. No:3/51 K:11
Kağıthane/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Levent/A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 359210-0

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24. maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208. maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23. maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür.

Pay sahibinin SPKn'nun 23. maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına haksız bir biçimde engel olunması, genel kurul toplantısına usulüne uygun davet yapılmaması veya gündemin usulüne uygun bir biçimde ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki açıklama geçerlidir.

Önemli nitelikteki işlemlerin görüşüleceği genel kurul toplantısının gündeminde, bu kararlara muhalefet oyu kullanacak pay sahiplerinin ortaklıktan ayrılma hakkının bulunduğu hususu ile bu hakkın kullanılması durumunda payların ortaklık tarafından satın alınacağı bedel yer alır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

T.C. İZMİR SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Kağıthane / İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Levent / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 Fax: Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385 Ticaret Sicil No: 350210-0

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşlerine İzahname'nin I numaralı bölümünde (*Borsa Görüşü*) yer verilmiştir.

Halka arzda, Kurul ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Sermaye artışı sonucu ihraç edilecek her biri 1 TL nominal değerli toplam 203.388.821 adet payın toplam nominal değeri 203.388.821 TL'dir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın, sermaye artışı öncesindeki çıkarılmış sermayeye oranı %33,4'tür. Halka arzın tamamlanması ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın tamamının satışını takiben, Halka Arz Edilecek Paylar'ın, sermaye artışı sonrasındaki çıkarılmış sermayeye oranı %25 olacaktır.

Grubu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylar Toplam (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
-	Yoktur.	203.388.821	1,00	203.388.821	25,00[21]
			TOPLAM	**203.388.821**	**25,00**

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka Arz Edilecek Paylar için iki iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Şirket paylarının halka arzı Şeker Yatırım tarafından "Borsada Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da gerçekleştirilecektir. Halka arz edilecek paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplaması planlanmaktadır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek Tasarruf Sahipleri duyurunda belirtilecektir.

Halka arzdan pay almak isteyen yatırımcıların, Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarına başvuruda bulunması gerekmektedir.

Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul'un internet sitesinde (www.borsaistanbul.com) ve SPK internet sitesinde (www.spk.gov.tr) yer almaktadır.

Borsa İstanbul'da gerçekleştirilecek arzda yatırımcıların emirleri birincil piyasa işlem saatleri içerisinde duyurulan tek fiyat seviyesinden BISTECH Platformu üzerindeki Pay Piyasası Alım Satım Sistemine gönderilecektir. Payların ihracına ilişkin söz konusu fiyat sisteme tanımlıdır, başka bir fiyattan sisteme emir girilemez.

Halka arzda kredi kartı ile ödeme yoluyla talepte bulunulmayacaktır.

Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da talep toplama saatleri 10:30-13:00 aralığındadır.

---

[21] Halka arz edilen tüm payların satılması varsayımında.

MKK sicil numarası kulanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı MKK sicil numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden, sadece zaman önceliği kuralına göre önceliğe sahip ilk emre dağıtım yapılır. Aynı MKK sicil numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir.

Talep toplamının sona erdiği an itibariyle MKK sicil numarası bulunmayan hesaplardan iletilen emirler dağıtıma konu edilmeyecektir.

Dağıtımda tek fiyat girilebileceği için Borsa İstanbul uygulamaları çerçevesinde fiyat önceliği söz konusu olmayıp, zaman önceliği kuralı geçerlidir.

Dağıtım, birincil piyasa süresinin bitişini takiben Borsa İstanbul tarafından belirlenen zamanda, Pay Piyasası seansının tamamlanmasının ardından otomatik olarak yapılır. Dağıtım, gelen emirlerin sayısı, emir büyüklüğü, hesap sayısı, halka arz edilen payların miktarı gibi faktörlerin etkilerine göre sonlanacaktır.

Dağıtım sırasında üç durum söz konusu olabilir:

Denge: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre dağıtıma konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktara eşit olması

Az Talep: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre dağıtıma konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktardan az olması

Fazla Talep: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre dağıtıma konu edilemeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktardan fazla olması.

Denge ve az talep durumlarında dağıtıma konu her emir tam olarak karşılanacaktır. Fazla talep durumunda ise, dağıtıma, dağıtıma konu olduğu tespit edilen emirlerden zaman önceliğine sahip ilk emirden başlanacaktır. Dağıtım, zaman önceliğine göre sıralanmış her emre sırayla birer lot dağıtılarak satılacak miktar tamamlanana kadar devam edecektir.

İşlemler, dağıtım tamamen bittikten sonra gerçekleşecektir. Dağıtımın yapıldığı her bir emir ne kadar karşılanmışsa, ona ilişkin sözleşme büyüklüğü de o kadar olacaktır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Halka arz, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da "Borsada Satış" yöntemi ile yapılacağından, Borsa İstanbul üyesi yatırım kuruluşları aracılığı ile halka arza katılan yatırımcıların hesaplarında bulunan bakiye ile alım yapmaları gerekmekte olup, dağıtım zaman önceliği kuralına göre yapılacaktır.

Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsilat yapan yatırım kuruluşları tarafından Şeker Yatırım'a ait Takasbank hesabına aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri halka arza aracılık eden yetkili kuruluş olan Şeker Yatırım tarafından tahsil edildiği günün ertesi iş günü halka arz için açılmış olan aşağıda verilen banka hesabına yatırılacaktır.

Hesap Sahibi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	:	Şekerbank T.A.Ş.
Şube		Merkez Şube
IBAN	:	TR060005903720130372004836

c) Başvuru yerleri:

Bu halka arzda pay almak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içerisinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarından birine başvurmaları gerekmektedir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının adres ve telefonlarına ilişkin bilgi Borsa İstanbul'un internet sitesinde (www.borsaistanbul.com) ve SPK'nın internet sitesinde (www.spk.gov.tr) yer almaktadır.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Dağıtım talep toplamanın ikinci iş günü, birincil piyasa işlem süresinin bitişini takiben Borsa tarafından belirlenen zamanda gelen emirlerin sayısı, emir büyüklüğü, hesap sayısı, halka arz edilen payların miktarı gibi faktörlerin etkilerine göre otomatik olarak yapılır.

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Şeker Yatırım ve Şirket arasında imzalanan Aracılık Sözleşmesi'nde yeralan ve aşağıda yazılı nedenlere dayanılarak ve Kurul onayı alınmak kaydıyla halka arz iptal edilir ya da ileri bir tarihe ertelenebilir.

- Yasama yahut yürütme organı veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle imzalanan Aracılık Sözleşmesi'nde doğan yükümlülüklerin yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, su baskını, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi ve/veya halka arza etki edebilecek tabi afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- SPK'dan ve/veya Borsa İstanbul'dan gerekli izinlerin alınamaması,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Şirket'in halka arz edilene paylarının pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması, piyasaların genel durumu itibariyle halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin Şeker Yatırım veya Şirket tarafından öngörülmesi,
- Şirket'in yönetici ve ortakları ile Şirket hakkında payların pazarlanmasını önemli derecede etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava veya icra takibi açılması,
- Halka arz satış sürecinin başlamasından dağıtımın gerçekleşmesine kadar geçen sürede önemli bir sebebin ortaya çıkması ("önemli sebep", dünyanın herhangi bir yerinde veya Türkiye'de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmeleri içermektedir),
- Nihai halka arz fiyatının veya halka arzın yapısının tespiti ile ilgili olarak uzlaşmaya varılamaması.
- Şirket'in çıkarılmış sermayesinin asgari %25'inin halka arzının gerçekleştirilememesi ve Şeker Yatırım'ın konuya ilişkin taahhüdünü yerine getirmemesi halinde.

İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile açıklanan konularda değişikliklerle ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükümleri saklıdır.

Halka arzda payların satış işlemi başladıktan sonra, Şirket, Şeker Yatırım dışında meydana gelen herhangi bir özel durumdan dolayı yetkili mercilerce (SPK veya Borsa Yönetimi tarafından) aksi yönde karar alınması durumları hariç, halka arz ve satış işlemi iptal edilmeyecektir.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Halka arz, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da " Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemi ile yapılacağından, yatırımcılar kendi hesaplarındaki mevcut nakit bedel karşılığından fazla olmamak kaydıyla istedikleri kadar talep girişi yapabilecekler ve ancak bu talep karşılanırsa karşılanan kısım kadar bedel hesaplarından düşecektir. Böylece iade edilmesi gereken bir bedel oluşmayacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep miktarının 1 (bir) lot, 1 (TL) ve katları şeklinde olması şarttır. Talep edilecek azami pay miktarı halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

Kurul'un II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. ve SPKn'nun 8. maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1023

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Emirgan Evliya Mah. Karsu Cad. Prim... D Kapı Apt. No.3/51 K.11 Kağıthane / İSTANBUL Zencirlikuyu V.D. 801 070 0815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Levent / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (pbx) Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 028 4385 Ticaret Sicil No: 360210-0

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden ikinci iş günü içerisinde teslim edilecektir.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Halka arz, mevcut pay sahibinin yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak gerçekleştirilecektir. Çıkarılacak bu yeni payların halka arz edilmesi için mevcut pay sahibinin yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanacaktır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

GYO Tebliği'nin 11. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca Şeker GYO'nun sermayesinin %25'ini temsil eden payların (halka arzda toplam 203.388.821 TL nominal değerli 203.388.821 adet pay satışa sunulacaktır) halka arz edilmiş olması gerekliliği sebebiyle, Şeker Yatırım, 10.03.2022 tarih ve 22-1/1-12 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, Şeker GYO'nun Halka Arz'a konu paylarından herhangi birinin satış süresi sonunda satılamaması halinde, satılamayan payları satış süresinin bitimini takip eden üç iş günü içinde "halka arz fiyatından" satın alınacağını taahhüt etmiştir.

Şeker Yatırım'ın, Şeker GYO ile halka arza aracılık sözleşmesi, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sözleşmesi ve Şeker Yatırım ile Şirket arasında İzmir ve İstanbul'daki iki gayrimenkul için yapılan iki kira sözleşmesi dışında herhangi bir anlaşması yoktur. Şirket ile Şeker Yatırım arasında herhangi bir ortaklık ilişkisi bulunmamakla beraber her iki Kurumda Şekerbank'ın iştiraki durumundadır.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Ad-Soyad	Kurum
Serdar Nuri Eser	Şirket
Filiz Şahin	Şirket
Sena Caner	Şirket
Emin Erdem	Şirket

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emirler Mah. Kavacık Cad. Fem... D Kartal/İSTANBUL No:3/51 K.11
Kağıthane/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 51 ... Faks
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 350210

Ad-Soyad	Kurum
Burak Latif Latifoğlu	Şirket
Ali Rıza Akbaş	Şirket
Tevfik Türel	Şirket
Burçak Ersever	Şirket
Barış Can Yıldırımer	Şirket
Muhsin Keskin	Esin Avukatlık Ortaklığı
Berk Cin	Esin Avukatlık Ortaklığı
Caner Erdi Yıldırım	Esin Avukatlık Ortaklığı
Büşra Cavas	Esin Avukatlık Ortaklığı
Büşra Kakdaş	Esin Avukatlık Ortaklığı
Cenk Civan	Esin Avukatlık Ortaklığı
Bora Kılıç	Esin Avukatlık Ortaklığı
Burak Burhan Toker	Esin Avukatlık Ortaklığı
Osman Göktan	Şeker Yatırım
Ramazan Öznacar	Şeker Yatırım
Kadir Tezeller	Şeker Yatırım
Batuhan Alpman	Şeker Yatırım
Banu Yargılı	Şeker Yatırım
Burak Demirbilek	Şeker Yatırım
Sunay Anıktar	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Koray Öztürk	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ömer Aram	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Erdal Tıkmak	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Nadir Fırat	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ali Osman Eflatun	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Çağlayan Koyuncu	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Alper Aslıhak	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Recep Çetin	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Yunus Asar	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Neşe Can Çekici	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Dilek Yılmaz Aydın	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Kemal Çetin	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Taner Düner	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Erdeniz Balıkçıoğlu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Raci Gökçehan Soner	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Burak Önoğlu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Gülşeyma Doğançay	Global Menkul Değerler A.Ş.
Yiğit Engiz	Global Menkul Değerler A.Ş.
Emir Münir Sarpyener	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ethem Umut Beytorun	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Blok Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:111 Maslak Plaza A Blok Kat:9
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 355265-0

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

Halka arz, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da "Borsa'da Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemi ile yapılacağından, herhangi bir yatırımcı grubuna tahsisat yapılmayacaktır.

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

Yoktur.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Yoktur.

c) Bireysel yatırımcılar ve İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yoktur.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dâhil edilme kriterleri:

Yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yoktur.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Mükerrer talep olması halinde BİST düzenlemeleri uygulanır.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler:

Yoktur.

h) Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arz, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da "Borsa'da Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemi ile yapılacaktır. Yatırımcıların alım emirleri aracı kurumlar vasıtasıyla Borsa İstanbul sistemine gönderilecektir. Dağıtım, halka arzın ikinci günündeki Birincil Piyasa İşlem süresinin bitişini takiben, Borsa İstanbul tarafından yapılacaktır. Yatırımcılar alım emirlerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini pay alım emirlerini gönderdikleri kendi aracı kurumları vasıtasıyla öğrenebileceklerdir.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Planlanmamaktadır.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1-TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı 1,10 TL olarak belirlenmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti[22]	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti (TL)	EFT Ücreti (TL)	Damga Vergisi	Diğer
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur.	Yoktur.	[5,25]	Asgari. [26,25] - Azami [76,13]	Yoktur.	Yoktur.

Halka arz "Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile Borsa birincil piyasasında gerçekleştirilecek olup, Şeker Yatırım halka arz için yatırımcılardan yeni hesap açma ücreti almayacaktır. Her yatırımcının kendi hesabına ait olan pay alım satım komisyonu, bu halka arzda gerçekleşecek alımlarına da uygulanacaktır. Söz konusu pay alım satım komisyonu oranı her bir yatırımcı için farklılık arz etmekte olup, aracı kurumlar arasında da farklılıklar mevcuttur. Halka arza iştirak eden yatırımcılardan, ihraç edilen payların bedeli dışında, alım taleplerine aracılık eden yetkili aracı kurumlar tarafından işlem komisyon bedeli ve BSMV maliyeti yanısıra, hesap açılış ile para ya da pay transferine dair ücret talep edilebilecektir. Bu konuda halka arza iştirak eden yatırımcılar Şeker Yatırım'dan değil başka aracı kurumlardan talep girecekler ise doğrudan halka arza alım emri girecekleri aracı kurumlardan bilgi almalıdırlar.

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

1-TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı 1,10 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemler Piyasa Çarpanları Analizi, İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi Yöntemi ve Net Aktif Değer Yöntemi'dir. Bu yöntemlere ilişkin açıklamalar fiyat tespit raporlarında yer almaktadır.

Halka arz fiyatının hesaplanmasında kullanılan yöntemlere ilişkin olarak hazırlanan fiyat tespit raporları halka arzın başlayacağı tarihten en az üç gün önce KAP'ta ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kısıtlanmasından doğrudan sadece Şirket menfaat sağlayacaktır. Halka arz edilen paylar karşılığında Şirket fon elde edecek ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşacaktır. Mevcut ortaklar dolaylı yoldan menfaat elde edebilirler. Zira Şirket'in elde ettiği fonu kullanma sonucunda faaliyetlerinde meydana gelecek karlılıktan ortaklar hem kâr payı hem de mevcut paylarının da değer kazanması yoluyla kazanç sağlayabilirler. Ayrıca halka arz edilen payların ikincil piyasadaki borsa fiyatı mevcut paylarının değerinin belirlenmesi açısından bir ölçüt olması da dolaylı bir menfaat sayılabilir.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

---

[22] Hesabı olan müşterilerin yeniden hesap açmaları zorunlu değildir.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Şeker Yatırım, Şirket paylarının halka arzına aracılık edecek yetkili kuruluştur.

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity A Blok Kat: 4-5 34394 Esentepe - Şişli / İstanbul
Tel : (0 212) 334 33 33 (pbx)
Fax : (0 212) 334 33 34

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir. Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

			Yüklenimde Bulunulan Payların	
Yetkili Kuruluş	**Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu**	**Aracılığın Türü**	**Nominal Değeri (TL)**	**Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)**
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Bakiyeyi Yüklenim	203.388.821	100

Halka arza aracılık Şeker Yatırım tarafından, "Bakiyeyi Yüklenim" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Buna göre halka arz sırasında satılamayan paylar, satış süresi sonunda Bakiyeyi Yüklenim esaslarına göre Şeker Yatırım tarafından halka arz fiyatından satın alınacaktır. Halka arza aracılık eden Şeker Yatırım bakiyeyi yüklenim neticesinde portföyüne aldığı payları, payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satamayacaktır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ve Şeker Yatırım arasındaki Aracılık Sözleşmesi 14.03.2022 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, Şirket ve Aracı Kurum'un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtıma ilişkin hükümler ile aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, 203.388.821 nominal TL değerde 203.388.821 adet pay satarak, pay satışı geliri elde edecektir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1 numaralı bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

Şeker Yatırım'ın, halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şeker Yatırım'ın, Şeker GYO ile halka arza aracılık sözleşmesi, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sözleşmesi ve Şeker Yatırım ile Şirket arasında İzmir ve İstanbul'daki iki gayrimenkul için yapılan iki kira sözleşmesi dışında herhangi bir anlaşması yoktur.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Esin Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Esin Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri kapsamında verilen hukuki danışmanlık hizmeti dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır.

Şirket ile mali tablolarının bağımsız denetimini yapan DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkârçatışması veya herhangi bir menfaat çatışması

bulunmamaktadır. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Söz konusu bağımsız denetim ortaklıklarının, Şirket ile aralarında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış oldukları anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır ve ilgili ortaklıklar, Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emirgan Evler Mah. Altınsu Cad.
Profilo Sit. D Blok Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Caddesi No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent-Beşiktaş / İstanbul / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Santral)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 601 008 4385
Ticaret Sicil No. 359280-0

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görmesi için başvuru yapılmıştır.

Halka arz, bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilecek Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa'da işlem görebilmesi Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahnamenin I-Borsa Görüşü kısmında yer almaktadır.

Payların Borsa'da işlem görme tarihi BİAŞ Yönetim Kurulu'nun yapacağı duyuru ile belirlenecektir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççı'nın başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Şeker Yatırım, Şeker GYO paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Şeker Yatırım fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin bir taahhüt vermemektedir. Şeker Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de, gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede (*Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı*) belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emirgan Evleri Mah. Emirgan Cad. Polonezköy Sit. E Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kartal/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Gültepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 32 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 399210-0

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren yetkili kuruluş Şeker Yatırım'a aittir. Şeker Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerinde Şirket'ten kaynak kullanacaktır.

Şirket payları, Borsa İstanbul Yönetim Kurulu'nun vereceği olumlu kararla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıktan sonra Pay Tebliği'nin 11. maddesi çerçevesinde, Şirket'in halka arzdan elde edeceği brüt fon tutarının %20'si olan 44.745.540,62 TL'lik fon kaynağı ile fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Ayrıca, fiyat istikrarı kapsamında alınacak payların nominal değeri halka arz edilen payların nominal değerinin yüzde yirmisini geçmeyecektir.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 İZİNLİ

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Emirgan Evleri Mah. Yıldız Cad. Promenade Sit. D Blok Apt. No: 3/51 K.11 Kağıthane - İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Levent/Beşiktaş - İSTANBUL Tel: 0212 334 30 33 (Pbx) Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 006 4385 Ticaret Sicil No: 350210-0

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Şirket'in mevcut tek pay sahibi Şekerbank, Şirket'in mevcut sermayesinde sahip olduğu payları halka arz etmeyecektir.

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İşbu İzahname'nin Kurul tarafından onaylandığı tarih itibarıyla Şirket'in mevcut sermayesinin tamamı üzerinde pay sahibi olan ortak Şekerbank'tır. Şekerbank, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 365 gün boyunca, maliki olduğu Şirket paylarını halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacağını, bu payları halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, sahip oldukları payları Borsa İstanbul dışında satın alan kişilerin de belirtilen sınırlamalara tabi olacakları hususunda bilgilendirileceklerini taahhüt etmiştir.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

SPK'nın GYO Tebliği'nin 11. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca Şeker GYO'nun sermayesinin %25'ini temsil eden payların (halka arzda toplam 203.388.821 TL nominal değerli 203.388.821 adet pay satışa sunulacaktır) halka arz edilmiş olması gerekliliği sebebiyle, Şeker Yatırım, 10.03.2022 tarih ve 22-1/1-12 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, Şeker GYO'nun Halka Arz'a konu paylarından herhangi birinin satış süresi sonunda satılamaması halinde, satılamayan payları satış süresinin bitimini takip eden üç iş günü içinde "halka arz fiyatından" satın alınacağını taahhüt etmiştir.

Şeker GYO'nun halka açılma başvurusu kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı "Pay Tebliği"nin 5'inci maddesinin 8'nci fıkrası uyarınca; Şeker Yatırım Bakiyeyi Yüklenim gereği portföyüne aldığı payları, payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa'da satamayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutamayacağını taahhüt etmiştir. Söz konusu kurumların Borsa dışında satacakları payları alanlar da bu sınırlamaya tabidir.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923 İZMİR

ŞEKER YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Emniyet Evleri Mah. Atatürk Cad. Promenade Sit. Kapısı No:3/51 K:11 Kağıthane/İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 601 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 34394 Şişli/İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (pbx) Boğaziçi Kurumlar V.D. 601 006 4385 Ticaret Sicil No: 339210-0

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şeker GYO, Halka Arz Edilen Paylar'ın tamamının satılması halinde, halka arzdan 223.727.703 TL brüt ve 211.582.322 TL net gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 12.145.381 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,0597 TL olacağı tahmin edilmektedir

Halka arzın sermaye artışı nedeniyle artırılan sermayeyi temsil eden payların satışı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık ve danışmanlık maliyetleri, Borsa işlem görme başvuru ücreti ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, ortaklığın sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Maliyet	Karşılayan Taraf	Maliyet (TL)
Bağımsız Denetim +KDV	Şirket	210.000
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	171.842
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (Tahmini)	Şirket	750.000
SPK Kurul Kayıt Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	813.555
SPK Kurul Kayıt Ücreti* (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	10.169
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	Şirket	9.396.564
Hukuki Danışmanlık +KDV	Şirket	157.395
Rekabet Kurulu Ücreti	Şirket	81.356
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Şirket	24.500
Diğer (Fiyat Tespit Raporu, Noter, Ticaret Sicil vb)	Şirket	530.000
Toplam Maliyet		**12.145.381**
Pay Başına Maliyet (Halka Arz Edilen Pay Miktarına Göre)		**0,0597**

* Kurul'un 24 Haziran 2016 tarihli basın açıklamasıyla belirli olmayan bir süre için, Kurul ücretlerinde %50 oranında indirim yapılmıştır. Toplam maliyet ve pay başına maliyet hesaplarında bu indirimler dikkate alınmıştır.

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Kurul'un GYO Tebliği uyarınca esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurul'a başvuruda bulunması gerekmektedir.

Şirket ilk olarak, 610.166.462 TL olan çıkarılmış sermayesinin 813.555.283 TL'ye artırılması suretiyle ihraç edilecek 203.388.821 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebiyle 27.03.2020 tarihinde Kurulumuza başvurmuştur. Ancak, Şirket'in 08.04.2020 tarihli yazısı ile yapılması planlanan halka arzın 30.06.2020 tarihli finansal tablolar esas alınarak gerçekleştirilmesini teminen Şirket'e ek süre verilmesi talep edilmiştir. Konunun değerlendirildiği Kurul Karar Organı'nın 22.04.2020 tarih ve 26/539 sayılı toplantısında, diğer hususların yanı sıra; Şirket'in talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Şirket'in 12.08.2020 tarihli yazısıyla 30.06.2020 tarihli ara dönem finansal tablolar esas alınarak yapılması planlanan halka arzın 31.12.2020 tarihli finansal tablolar kullanılarak gerçekleştirilmesine ilişkin süre verilmesi talep edilmiştir. Şirket'in söz konusu talebinin değerlendirildiği Kurul Karar Organı'nın 12.11.2020 tarih ve 71/1401 sayılı toplantısında, diğer hususların yanı sıra; Şirket'in paylarının halka arzının 31.12.2020 tarihli finansal tabloları ile 2021 yılının ilk yarısında gerçekleştirilmesine ilişkin süre verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda, Şirket 25.03.2021 tarihinde, sermaye artırımı ve artırılacak sermayenin halka arzına ilişkin olarak SPK'ya başvuruda bulunmuştur, söz konusu başvuru Kurul Karar Organı'nın 20.05.2021 tarih ve 26/781 sayılı toplantısında ilk aşamada uygun bulunmayarak, Şirket'e SPK'nın 26.08.2021 tarih ve 44/294 Sayılı Kararı

ile Şirket paylarının halka arzının en geç 31.12.2022 tarihli finansal tablolar ile gerçekleştirilmesini teminen ek süre verilmiştir.

Halka arz ile kurumsallaşma, bilinirliğin pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket, sermaye artışı suretiyle elde edeceği halka arz gelirlerini öncelikli olarak, 31 Aralık 2014 ve 23 Temmuz 2015 tarihli genel kredi sözleşmelerinden doğan ve 31.12.2021 tarih itibariyle Anapara Borcu: 45.250.000-$ + faiz ve diğer ücretlerin ödenmesi amacıyla kullanmayı planlamaktadır. Buradaki temel amaç döviz kurlarındaki aşırı dalgalanmalardan ortaya çıkan kur farkı zararlarının etkisini en aza indirmektir. Halka arzdan elde edilecek gelirin o tarihteki döviz kurlarına bağlı olarak %60-%70'lik kısmı döviz kredi borçlarının erken kapanmasına tahsis edilecektir. Şirket bu yolla döviz kuru baskısından kurtulacaktır.

Halka arz gelirlerin kredi borcu kapanması sonrasında kalan %20-%30'luk kısmı öncelikle proje geliştirme finansmanı olarak potansiyel organik ve inorganik büyüme fırsatlarının daha uygun şartlarda değerlendirilmesine olanak sağlanması amacıyla orta ölçekli konut yapımında kullanılacaktır. Bu kapsamda halka arz gelirlerinin bahsedilen bölümü Şile'de yapılması planlanan "Şeker Şile Evleri" villa projesinin başlangıç finansmanında kullanılacak olup projenin ilerleyen aşamasında ön satış kapsamında elde edilecek gelir dolayısıyla projenin ek finansman ihtiyacı doğmayacağı öngörülmüştür.

Halka arzdan elde edilen fondan kullanılmayan kısmın olması durumunda İzmir'de bulunan gayrimenkulün deprem güçlendirme çalışmasının finansmanı hedeflenmektedir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Ergenekon Evleri Mah. Ali Kemal Cad. Prof. Dr. Sıtkı Ulay Apt. No:3/51 K.11 Kadıköy/İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Merkez Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Levent / Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (Pbx) Beşiktaş Kurumlar V.D. 601 039 4385 Ticaret Sicil No: 360210

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 31 Aralık 2021 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmış olup, 29.2. numaralı başlıkta ayrıntılı şekilde yer almaktadır.

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Sulanma Etkisi (TL)	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Mevcut Defter Değeri (TL) (2021/12)	807.444.242	1.019.026.564
Ödenmiş Sermaye	610.166.462	813.555.283
Artırılan Sermaye		203.388.821
Pay Başına Defter Değeri	1,32	1,25
Halka Arz Fiyatı		1,10
Tahmini Halka Arz Maliyeti		12.145.381
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		**-0,07**
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		**-%5,3**
Yeni Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)		**0,15**
Yeni Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)		**%13,9**

Mevcut ortaklar için sulanma etkisi = Halka arz sonrası pay başına defter değeri – halka arz öncesi pay başına defter değeri = -0,07 TL (-%5,3)

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 1770

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Emirgan Evleri Mah. Cad. Prof. Sıtkı Ulay Sok. No:3/51 K:11 Kağıthane/İSTANBUL Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdürlüğü Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Levent / Şişli - İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33 (pbx) Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 006 4385 Ticaret Sicil No: 359210-0

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Esin Avukatlık Ortaklığı	Uzman Hukukçu Raporu
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri
Global Menkul Değerler A.Ş.	Fiyat Tespit Raporu
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Fiyat Tespit Raporu

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıda belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Aracılık Hizmeti

Şirket'in paylarının halka arzına Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık edecektir.

Adres: Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity A Blok Kat: 4-5 34394 Esentepe - Şişli / İstanbul

Tel : (0 212) 334 33 33 (pbx)

Fax : (0 212) 334 33 34

Finansal Tablolar

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren mali dönem mali tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Adresi: Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah. No: 1 Maslak No/1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul

Telefon: +90 (212) 366 60 00

Faks: +90 (212) 366 60 10

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi: Koray Öztürk

Görüşü: Olumlu

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren mali dönem mali tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Adresi: İş Kuleleri, Kule:3, Kat: 2-9, Levent, İstanbul

Telefon: +90 (212) 316 60 00

Faks: +90 (212) 316 60 60

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi:Erdal Tıkmak

Görüşü: Olumlu.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren mali dönem mali tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Adresi: Bahçelievler Mahallesi 35.Cadde No:24/8 Çankaya/Ankara

Telefon: +90 (312) 231 61 11

Faks: +90 (312) 231 61 16

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi:Ali Osman Eflatun

Görüşü: Olumlu

Hukukçu Raporu

İzahname'nin [Ek 8] numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Esin Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Adresi: Ebulula Mardin Cad. Gül Sok. No. 2 Maya Park Tower 2, 34335 Akatlar, Beşiktaş, İstanbul

Telefon: +90 212 376 6400

Faks: +90 212 376 6464

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Esin Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Gayrimenkul Değerlemesi

Ek-6/a'da yatırımcıların incelemesine sunulan gayrimenkul değerleme raporları Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Adres: Kore Şehitleri, Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sokak Engin İş Merkezi No: 20 K: 2 34394 Zincirlikuyu – Şişli /İstanbul /

Telefon: 0212 216 52 74

Faks: 0212 216 18 73

Ek-6/b'da yatırımcıların incelemesine sunulan Şile Çayırbaşı Projesine ilişkin değerleme raporu Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Adres: Emniyet Mah. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle / ANKARA

Telefon: 0 312 467 00 61

Faks: 0 312 467 00 34

Fiyat Tespit Raporları

Ek-9'da yeralan Halka Arz Fiyat Tespit raporu **Global Menkul Değerler A.Ş**. tarafından hazırlanmıştır.

Adres: Yeşilce Mah. Eski Büyükdere Cad. No:65 Kat:1 İstanbul

Tel :0212 244 55 66

Fax : 0212 244 55 67

Ek-10'da yeralan Halka Arz Fiyat Tespit raporu **Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş**. tarafından hazırlanmıştır.

Adres: Eski Büyükdere Cad. No:9 Plaza Giz Kat:11 Maslak / İstanbul

Tel :0 212 365 10 00

Fax : 0 212 290 69 95

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, Şirket tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emirgan Evleri Mah. Akçay Sok. Cad.
Promenade Sit. C Kapısı No.3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 83 33 (pbx)
Beşiktaş Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 350210-0

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dâhil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Ali Ç. Cad.
Promenya Sit. D Kısmı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 001 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 Fax: 0212 334 33 44
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 063 4386
Ticaret Sicil No: 350210-0

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecek payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve gelirlerin vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu izahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

32.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Kazançlarının Vergilendirilmesi

a. Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

Bir sermaye piyasası kurumu olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefidir ve kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Bununla birlikte, KVK 5/1-d-4 maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarının tamamı, süre ve şekil şartına bağlı olmadan, kurumlar vergisinden müstesnadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarından, KVK madde 15/3 hükmü çerçevesinde, ortaklara dağıtılıp dağıtılmadığına bakılmaksızın %15 vergi kesintisi yapılır. Ancak 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1/10-ç maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarına uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 olarak belirlenmiştir ve söz konusu oran halen geçerlidir.

GVK 'nın 94/6, KVK'nın 15/2 ve 30/3 maddeleri uyarınca KVK'nın 5/1-d maddesi hükmü kapsamında kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara kâr payı olarak dağıtılması halinde, kâr dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır.

b. Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

GVK'nın geçici 67. maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan portföy kazançları, dağıtılsın veya dağıtılmasın, %15 oranında vergi tevkifatına tabi tutulur. 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı %0 olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2025 tarihine kadar uygulanacak olan GVK'nın geçici 67. maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarından vergi tevkifatı yapıldığı durumlarda, söz konusu kazançlar üzerinden, GVK'nın *"Vergi Tevkifatı"* başlıklı 94. maddesi uyarınca ayrıca vergi tevkifatı yapılmayacaktır. Bu fon veya ortaklıkların katılma belgelerinin ilgili fona iadesinden elde edilen gelirler ile hisse senetlerinin alım satımından elde edilen kazançlar için yıllık beyanname verilmez. Diğer gelirler nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu gelirler beyannameye dâhil edilmez.

32.2. Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

a. Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirilme Esasları

2025 yılı sonuna kadar BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 2025 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2025 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (bkz. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi, Yatırım Ortaklığı Payları Hariç) BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları, işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla yapılmaktadır. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. - Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Levent Evleri Mah. Büyükdere Cad.
Profesya Sit. B Kapısı No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 028 4365
Ticaret Sicil No: 359210-0

a) bankalar ve aracı kurumların alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;

b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası hâlinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

c) bankalar ve aracı kurumların aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,

d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("**BKK**") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş, varantları dahil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar için %0; (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0 ve (iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkâr metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine davalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinden birden fazla pay alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Pay alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

Tam mükellef kurumlara ait olup BİST'te işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nın mükerrer 80. maddesi (Değer Artış Kazançları) hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan pay alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım/satım kazançları da kurumlar

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Esentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 038 4365
Ticaret Sicil No: 355010

vergisi matrahına dâhil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilecektir.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5. maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

BKK uyarınca halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri Türk Vergi Kanunları'ndan önce uygulanacaktır.

Dar mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir. Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) dar mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) dar mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve tercüme bürolarınca tercüme edilmiş örneğinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, söz konusu belgenin her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi hâlinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve İç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (*beneficial owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği anlaşmalar ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ihraç ettiği hisse senetlerine yatırım yapan banka, banker ve sigorta şirketlerinin bu payların/senetlerin fona iadesinden/alım-satımından ve getirilerinden dolayı elde ettikleri gelir üzerinden %5 oranında banka ve sigorta muameleleri vergisi hesaplanmaktadır.

b. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

i. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen hisse senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Hisse senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81.'inci maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir. GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslenmenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1 (c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2022 yılı için 70.000,-TL'dir) beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan GVK'nın geçici 67.maddesi uyarınca BIST'de işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "%0"dır. Mezkur madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp stopaj nihai vergilendirmedir.

ii. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 86/2. maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK'nın 101/2. maddesi uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadır. Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK'nın 101/5 maddesi).

iii. Tam Mükellef Kurumlar

KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 (iki) tam yıl süreyle yer alan iştirak hisselerinin satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması, satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değer dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirimeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

iv. Dar Mükellef Kurumlar

Dar mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme tam mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden dar mükellef kurumlar açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri Türk Vergi Kanunları'ndan önce uygulanacaktır. Hisse senetlerini Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kâr payı ödemeleri, tam mükellef

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zincirlikuyu V.D. 801 070 5815
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Bodrum Kurumlar V.D. 801 028 4385
Ticaret Sicil No: 392210-5

gerçek kişilere ödenen kâr paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK'nın 30/9 maddesi), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

32.3. Paylara İlişkin Kâr Paylarının ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

GVK'nın 94/1-6-b maddesinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır.. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/1-6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara: (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

a. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

i. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır. GVK'nın 86/1 -c maddesi uyarınca, GVK'nun (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2022 yılı için bu tutar Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı 70.000 TL sını aşması halinde tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz.

Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

ii. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

GVK madde 86/2 uyarınca, dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. Maddesinin 5. fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

b. Kurumların Vergilendirilmesi

i. Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye'deki bir İşyeri veya Daimi Temsilci Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

GVK madde 30/3 uyarınca tam mükellef kurumlar tarafından, Türkiye'de bir iş yeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç olmak üzere dar mükellef kurumlara veya kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan (karın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz) ve GVK'nın 75. maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde sayılan kâr payları üzerinden, GVK madde 15/3 uyarınca vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar hariç olmak üzere %15 oranında kurumlar vergisi kesintisi yapılır. Ancak 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarından elde edilen kâr payları için bu oran %0 olarak belirlenmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zincirlikuyu V.D. 281 070 6615
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü

KVK madde 5/1-a-1 hükmü uyarınca bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları kâr payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır. Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kâr payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dâhil olmak üzere yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kâr paylarının kurum kazancına dâhil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. KVK madde 34/2 uyarınca Kurumlar vergisi matrahına dâhil edilen bu kâr payları için, dağıtımı yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinden ödenmiş olan vergi, alınan kâr payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannamede hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir. Mahsup edilecek tutar, ele geçen net kâr payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanır.

ii. Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Paylarını Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kâr payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kâr paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK madde 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

iii. Vergi Tevkifatının İhraççı Tarafından Kesilmesi Sorumluluğuna İlişkin Açıklama

Vergi mevzuatı uyarınca 31/12/2025 tarihine kadar payların elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlarca; hisse senedi kâr payları için tevkifat ise gayrimenkul yatırım ortaklığınca gerçekleştirilecektir.

32.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Damga Vergisi Uygulaması

Gayrimenkul yatırım fonlarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'na ekli (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümün 21. maddesi uyarınca damga vergisinden istisna edilmiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Maniye Evleri Mah. Akçay Cad.
Prof. Sit. D Kapı Apt. No:31 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 001 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Levent/Şişli A Blok K.4-5
34394 Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 00 (pbx)
Beşiktaş Kurumlar V.D. 671 009 4385
Ticaret Sicil No: 350310-0

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 070 5815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Cad. No:171 Maslak/Şişli A Blok K:4-5
Gültepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33
Sermayesi Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 359219-0

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul adresindeki Şirket'in merkezi ve başvuru yerleri ile Şirket'in internet siteleri (**www.sekergyo.com**) ile KAP'ta tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahname'de yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.),

a) Esas Sözleşme ve İç Yönerge
b) 31.12.2021, 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolar ve bağımsız denetim raporları.
c) 01.01.2022-31.03.2022 ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu.
ç) Gayrimenkul Değerleme Raporları
d) Fiyat Tespit Raporları

2) İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken mali tabloları (II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 11/1-a bendi gereği Şirket'in 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli konsolide finansal tabloları izahnamede yer alırken; söz konusu Tebliğ'in 11/1-ç bendi kapsamında 31.03.2022 tarihli konsolide finansal tablolar izahnamenin ekinde sunulmaktadır.) .

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. D K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Sincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5
4. Levent / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (PBX)
Sermaye Piyasası Kurulu'nun V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 350210-0

35. EKLER

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

EK 3: 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali yıllara ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

EK 4: 31 Mart 2022 tarihinde sona eren döneme ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

EK 5: 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali yıllara ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan sorumluluk beyanı

EK 6: Gayrimenkul değerleme raporları Şirket'in Web sitesinde ve KAP'da yer almaktadır.

EK 7: Gayrimenkul değerleme raporlarına ilişkin Değerleme Kuruluşu'ndan alınan sorumluluk beyanı

EK 8: Esin Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan bağımsız hukukçu raporu

EK 9: Global Menkul Değerler A.Ş. Tarafından Hazırlanan Fiyat Tespit Raporu

EK 10: Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Astoria A Blok K:4-5
Levent / Şişli - İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Boğaziçi Kurumlar V.D. 801 008 4085
Ticaret Sicil No: 359210