

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 hesaplarına 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 dağıtımını 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 itibarı 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 işleyen pay sahipleri, paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Evleri Blok 11. Kat, Büyükdere Cad.
Etiler/Silivri/Beşiktaş/İstanbul, No:3/51 K.11
KAYITLI MENKUL DEĞERLER
Kırcılirciye V.D. 801 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Kurul
Büyükdere Cad. No:11 Mithatpaşa A Blok K:4-5
Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No:233433/33 (Sicil)
Büyükdere Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 350210-0

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 Yoluya 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 yükümlü, 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 dürtür 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 kişilerle karşı sorumludurlar.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Evleri Kat: 11/11
Nispetiye Sok. No: 3/51 K.11
Kadıköy / İSTANBUL
Zincirliköy Y.D. 801 070 8815

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 geçiren, toplantıda hazır bulunmuş veya bulunmaması, 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 ayırıklıkların genel kurul kararının alınmasına 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 konular 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 çağırılmasına 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 itibarı değeri toplamı en az bir milyon TL olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu İstanbul Adliyesi Asliye Ticaret Mahkemelerinden özel denetçi atanmasını 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 tescilli 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 kurulla 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 İhracına İlişkin 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 tekbül 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.



SEKER AYRIMLI YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emin Evler Kat: 5. Kat, Sıhhiye Cad.
Fonem: Slt. Kağıthane, No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zindanlık Y.O. 301 070 8815

153

SEKER AYRIMLI MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere No:171 İstanbul A Blok K:4-5
Etiler/Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No:273333/33 (İFT) /
Bodur Kültür Y.O. 801 006 4385
Ticaret Sic. No:352910-0

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 tabii 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 1 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 satısını 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 ²⁾
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 duyuruda 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.

Halka arz edilen tüm payların satılması varsayımında.

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emir ve İrade Merkezi
Etiler Mah. Akatlar Cad.
No: 3/61 K.11
Beşiktaş/İSTANBUL
Zincirlikuyu Y.Đ. 801 070 8815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Şişli Mah. Akatlar Y.Đ. Blok K:4-5
Kat:10 / Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274333/Şişli (Sicil)
Bogaziçi Kurumlar Y.Đ. 801 008 4385
Etiler Şişli No: 399210-0

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 arz etki edebilecek tabii afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- SPK'dan ve/veya Borsa İstanbul'dan gerekli izinlerin alınmaması,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Şirket'in halka arz edilene paylarının pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması, piyasaların genel durumu itibarıyla 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 mercilere (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 karşılığında fazla olmamak kaydıyla istedikleri kadar talep girişi yapabilecekler ve ancak bu talep karşılığında 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 SPK'nın 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.



SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Akmerkez 3. Kat
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 001 070 8815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Akmerkez 3. Kat
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 001 070 8815

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 satılmaması halinde, satılmayan payları satış süresinin bitimini takip eden üç iş günü içinde "halka arz fiyatından" satın almacağını taahhüt etmiştir.

Şeker Yatırım'ın, Şeker GYO ile halka arz 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 arz 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
Seña Caner	Şirket
Emin Erdem	Şirket



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emir Anadolı Sokağı, Kat: 3. Cad.
Pazar, Çiğli D. Mahallesi, No: 3/51 K. 11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu Y.D. 801 070 6815

ŞEKER GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27110
Büyükdere, Kat: 11, Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 27110
Büyükdere, Kat: 11, Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 27110
Büyükdere, Kat: 11, Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 27110

Ad-Soyad	Kurum
Burak Latif Latifoğlu	Şirket
Ali Rıza Akbaş	Şirket
Tevfik Türel	Şirket
Burçak Ersever	Şirket
Barış Can Yıldırım	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 Tokar	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 Balıkcıoğlu	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.



ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyet Evleri - Akarsu Cad.
Promosya Sit. D Blok Kat. No: 3/51 K. 11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 301 070 8815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Şişli No:111 Maslak Kat:5 Blok K:4-5
Etiler Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27497 / Şişli
Tic. Sic. No: 27497 / Şişli
Tic. Sic. No: 27497 / Şişli
Tic. Sic. No: 27497 / Şişli

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 dilimlerin uygulanabilir yöntemler:**

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 sonlandırılabilir 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.



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cemal Evliyâ Meh. Bulvarı Cad.
Prömeto Sit. E Blok Kat: 11 / K:11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

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 Aracının Virman Ücreti	Piyasası MKK'ya	Yatırımcının Başka Kuruluşta Virman Ücreti (TL)	Başka Aracı Hesabına	EFT Ücreti (TL)	Danga 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 gerçekleştirilecek 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 arzda 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 arz iştirak eden yatırımcılar Şeker Yatırım'dan değil başka aracı kurumlardan talep edecekler ise doğrudan halka arz alım emri girecekleri aracı kurumlardan bilgi almalıdır.

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 kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayıcılar 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. İhraçının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhrî hisusları) 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.

Halka arz eden müşterilerin yeniden hesap açmaları zorunlu değildir.



ŞEKER YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Mahallesi, Akademi Cad.
Ticaret Sicil No: 270930/3/51 K.11
Kuşatlıca, ÜSKÜDAR/İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Boğaziçi Cad. No 171 Fikirtepe A Blok K:6-6
Kat:5 - 34097/İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (5 H.)
E-Posta: Kurumlar@sd.801.009.4385
Ticaret Sicil No: 350210-0

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:

Yetkili Kuruluş	Olusturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların	
			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 satılmayan 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 dağıtım ile 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 değerinde 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 çıkarı 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 çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması



ŞEKER YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emirhan Çelebi, Msh. Akar, C. 171, Esentepe, Şişli, İstanbul, Türkiye
Tic. Sic. No: 270907, Şirket Sic. No: 270907
E-posta: bilgi@seyad.com.tr
Zincirlikuyu V.D. No: 070 8815

162

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Esentepe / Şişli / İstanbul
E-posta: bilgi@seyad.com.tr
Tic. Sic. No: 270907, Şirket Sic. No: 270907
E-posta: bilgi@seyad.com.tr
Zincirlikuyu V.D. No: 070 8815

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.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul Cad.
No: 3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 8815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cemal Mustafa
Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul A Blok K:4-5
Kağıthane / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27497
Bilgi İşlem Kurumu V.D. 60 006 4385
Ticaret Sicil No: 350200-0

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp 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

Emniyet Evi, Nişan, Caddesi Cad. 164

Poçantası Sit. 5. Kat, No: 3/51 K. 11

Kalıncağazi, İSTANBUL

Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cd. No:171 Akmerkez A Blok Kat:5
Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 32 33 (5 Hattı)
Borsadaki Kurumlar V.D. 801 009 4385
Ticaret Sicil No: 330215-0

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 kararlarla 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.



ŞEKER MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Sokakı, Karşıyaka Cad.
Promosya Sit. D Blok Kat: 11 No: 3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu Mh. No: 001 070 6815

165

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Sok. No: 171 Kat: 5 Karşıyaka Blok K: 4-5
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274970
Ticaret Sicil No: 359210-0

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.



ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyet Evi Etiler Mah. Akmerkez Cad.
Promosya Sit. Kat: 11 No: 3/51 K. 11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Boğaziçi Mah. Kat: 11 İstanbul - A Blok K:4-5
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 298 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 298 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 298 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 298 / İSTANBUL

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihracının 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 ihrac değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, ortaklığın sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Maliyet	Karşılamanın Tarafı	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* (İhrac 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 taktir edilecek üyeye açılacak kararlarla 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 ihrac 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 artırımını ve artırılacak sermayenin halka arzına ilişkin olarak SPK'ya başvuruda bulunmuş, 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



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Nispetiye Evleri Mahallesi, Şişli Cad.
Ticaret Sicil No: 275500, Ticaret Sicil No: 361 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu No: 601 070 6815

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Boğaziçi Köprüsü No:171 Fatih Cad. Blok K-4-S
Çarşıbaşı - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 275500 / Şirket Sicil No: 361 K.11
Ticaret Sicil No: 365210-0

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 itibarıyla 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 fondu kullanılmayan kısmın olması durumunda İzmir'de bulunan gayrimenkulün deprem güçlendirme çalışmasının finansmanı hedeflenmektedir.



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kadıköy, Etiler, İst. A.Ş. Cad.
Prof. Dr. Şile D. No: 3/51 K.11
Kadıköy, İSTANBUL
Zincirlikuyu D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Orhaniye Meydanı
Büyükdere Cad. No 111 Kat: 5 A Blok K:4-5
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Ticaret Sicil No: 359210

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)



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Evleri Mah. 1. Cad.
Promosyon Silt. D. Kapsal No. 3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu, V.D. 001 070 8815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Gönel Maaşluluğu
Büyükdere Cad. No:171 Maslak / A Blok K:4-5
Etiler / Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273343/02 2910
Bilanço Kuruluş V.D. 801 036 4385
Ticaret Sic. No: 269210-0

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 kadaryla 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.



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Kurulu Üyesi, Afak Sarıoğlu
Yönetim Kurulu Başkanı, Afak Sarıoğlu K.11
Mühürhan ÇETİNKUL
Zincirlikuyu V.D. No:1 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity A Blok K:4-5
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: (0212) 334 33 33 (pbx)
Büyükdere Kurumlar V.D. No:1 338 4388
Ticaret Sicil No: 390219-D

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 değerlendirme 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 değerlendirme raporu Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Adres: Emniyet Mah. Sımr 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



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Esin Avukatlık Ortaklığı
Promosyon Ortaklığı
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul K.11
Zincirlikuyu V.D. 001 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Kat:11 A Blok K:4-8
Etiler / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 27210 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 27210 / Şişli / İstanbul
Büyükdere V.D. 801 038 4385
Etiler / Şişli / İstanbul

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 hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.




SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Emekçi Evleri (Mah.) Akmerkezi Cad.
Planta 5/Sit. Katmanlı, No.3/51 K.11
Kağıthane/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Göçmen Mh. No:111 Etiler A Blok K:4-5
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 26818 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 26818 / İSTANBUL
Bilgi İşlem Kurumu V.D. 801 070 4385
Ticaret Sicil No: 359210-A

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dâhil edilenler hariç olmak üzere ihraçcının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.



ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyet Evleri Kat: 4. Kat, Caddesi
Promosyon Sit. D Blok Kat: No:3/51 K.11
Keçiören / ANKARA / TÜRKİYE
Zincirlikuyu V.D. 801 070 8815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere / Kat: No 171 Metrobüs A Blok K:4-5
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 234 50 30
Bilgi İşlem Kurumu V.D. 801 000 4385
Ticaret Sicil No: 339219-0

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecekt 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 uygulanması orjan oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikle 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, dağıtılın veya dağıtılmaması, %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 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Evleri Mah. Büyükdere Cad.
Prof. Dr. S. T. Kaşıkçı No: 3/51 K. 11
Kat: 3. Kat
Zincirlikuyu, V.Ş. 001 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metro City A Blok K:4-5
Etiler / Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272233/03-03 (Şişli)
Bilgi İşlem Kurumu Y.Ş. 031 234 4385
İçaret Sic. No: 299210-0

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 vergisiz tabi olabilecektir. Hisse senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. 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 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 aşmıyor 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 vergilendirilmiştir.

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 iratlarından 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 satış 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 ettirmeyen 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



SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kamusal Yatırımların Ortaklığı A.Ş.
Kamusal Yatırımların Ortaklığı A.Ş. Blok K-4-5
Nispetiye Sok. No: 107/10000
Tic. Sic. No: 272234/33 33 33
Büyükdere Kurumlar V.D. B01 000 4389
Ticaret Sicil No: 393210

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 kurumlarca; 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 yapılmaktadır. GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır. GVK'nın 86/1 -c maddesi uyarınca, GVK'nun (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafî tutarları; 2022 yılı için bu tutar Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifinin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı 70.000 TL sınırı 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 işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç olmak üzere dar mükellef kurumlara veya kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan (kârın 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.



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Pratikte: SİL D Kavşağı Aşağı 51 K.11
Kağıthane / Şişli / İSTANBUL
Zararlılığına V.D. 21 070 6615

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No: 111 Kat: 7 A Blok K:4-5
Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27229 / Mersis No: 0812003225000000
Bilgi İşlem Kurumları V.D. 821 069 4385
Ticaret Sic. No: 350210

KVK madde 5/1-a-1 hükmü uyarınca bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdaki 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, dağıtım 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 "TV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümün 21. maddesi uyarınca damga vergisinden istisna edilmiştir.



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Evleri Mah. Akıncı
Pratiye sit. D Katı No: 11 K:11
Kağıthane / Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu 0212 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Boğaziçi Cad. No:171 Kurumlar A. Blok K:4-6
Nispetiye / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
E-posta: İletişim@seker.com.tr
Ticaret Sicil No: 390115-0

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 kullanılabilmesi için 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.
Emniyet Evi Mah. Akarsu Bld.
Fonm. SİL D Katman Apt. Kat: 11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 070 6816

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Sok. No 111 Kat: 5 A Blok K:4-S
Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27490
Bulgurcu Kurumlar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sic. No: 359210-0

34. İNCELEMESİNE 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 değerlendirme 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 raporları,

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.)



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu
Cad. D Kapısı No: 3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 330210-0

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. D Kapısı No: 3/51 K.4-5
Kağıthane / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 330210-0

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 değerlendirme raporları Şirket'in Web sitesinde ve KAP'da yer almaktadır.

EK 7: Gayrimenkul değerlendirme 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.
Evlere Kavaklıca Cad.
Pınarbaşı SİL Dairesi Kat: No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu K.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Boşlukdere Cad. No:171 A/Blok: A Blok K:4-5
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271134/3033 (01/01)
Boşlukdere Kurumlar V.D. 801 080 4385
Ticaret Sicil No: 3199210/0