

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Şirket'in iş ve işlemlerini gerçekleştiren 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 gayrimenkul 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 gayrimenkulden gayrimenkul yatırım ortaklığına uygunluğu tespit edilenleri Şirket'e devretmiştir.
- Yapılan kısmi bölünme sonrasında devralınan gayrimenkullerin Şirket'e aynı 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 değişikliği 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 Müdürlüğüne 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.  
Ergüçet Cıvırlı Mah. Maslısu Cad.  
Trombesi Sit. D Blok Kat: No:351 K.11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

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 taşınmaz portföyüne katmıştır. Böylece Şirket'in gayrimenkul portföyünde çeşitlilik artırmıştır.
- Şirket 25.03.2021 tarihinde, sermaye artırımı ve artırılabilecek 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 izahnameyi onaylanmasına 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 ihraççı'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 geliştirilebilirler 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 Karşılıklı 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 değerlendirme raporuna göre Proje için öngörülen toplam maliyet 44.700.000 TL, Projenin Şirket'e sağlayacağı tahmini net gelirini ise yaklaşık 67.450.000 TL ve bu kapsamda, Şirket'e ait net kâr tutarını ise 22.750.000 TL olacağı hesaplanmıştır.

İlgili mevzuat kapsamında, proje ve inşaat 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



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Emek Met Evler Mah. Akarsu Cad.  
Promesa Sit. C Kısım Kat. No:3/51 K. 11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Emek Müdürlüğü  
Büyükdere Cad. No:171 İstanbul A Blok K:4-5  
Etiler/Şişli / Beşiktaş / İstanbul  
Tic Sicil No:273342/03 (pp)  
Büyükdere Kurumlar Sicil No:01/03/4385  
Ticaret Sicil No: 265031/04



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 itibarıyla, projenin tevhid işlemleri ve avam projesi onay süreci tamamlanmış olup, **işbu ruhsat alımı süreci devam etmektedir.**

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yer alan "Gerçekleştirilecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, profesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme 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 tahvil edilmiştir.	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'ya 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 Taahhüt Sözleşmesi 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 yapılmaması 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.



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Etiler Mah. Katırcı Cad.  
No:3/51 K.11  
KAGITHANCIYI ANITINDA  
ÇİCİRLİKUYU V.D. 801 070 6815

## 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 sınırlanmış 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 geliri elde etmektedir. Bunun yanında mevcut iş konusu kapsamında, mülkiyetinde bulunan ve satın aldığı 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 değerlendirme 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 oluşturmaktadır 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 gayrimenkullerinin 31.03.2021 tarihi itibarıyla Şirket mülkiyetindeki toplam gayrimenkuller içindeki payı sırasıyla %64,52 ve %6,63'tür.

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

<sup>4</sup> Söz konusu gayrimenkullere ilişkin olarak Epos Değerleme tarafından hazırlanan 08.01.2021 ve 07.01.2022 tarihli değerlendirme raporlarında; GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükmü uyarınca, Sarıyer arsasının ve kat mülkiyeti tesis edilmiş gayrimenkul yatırım kapsamındaki bağımsız bölümlerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne dahil edilmeleri uygun görülmüştür. Söz konusu gayrimenkullerin bu çerçevede Şeker Kentsem'e devredildiği anlaşılmaktadır.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ankara Evleri Mah. Akşen Cad.  
Pınarbaşı Sit. D. Katipisi Apt. No: 3/51 K.11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zincirlikuyu No: 001 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: 0212 334 22 33  
Büyükdere Kurumal Y.O. 601 Kat: 4/5  
Ticaret Sicil No: 359210-D



07 Ocak 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme 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 mevcut kira bedellerine ilişkin ayrıntılar İşbu 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 yönü 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 adetin üstünde gerçekleşmiştir. Konut satışlarında güçlü eğilim korunurken diğer artış konut dışı gayrimenkul (arsa, tarla, iş yeri, fabrika,



ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Emniyet Evleri Mah. Katırcıoğlu Cad.  
No:10 Sil. D. No: 10 Kat: 3/51 K.11  
Kahramanmaraş / İZMİR  
Zincirlikuyu Tel: 801 070 6815

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 eden doğal talep özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. Bunun sonucunda 2019 yılında %10, 2020 yılında %30 olan konut fiyatı endeksi 2021 yılında %60 yükselmiştir. Bu durum fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselmeyen fiyatların dengelenmesi olarak da değerlendirilmektedir.

İnşaat sektörü açısından küresel olarak uzun yıllardır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satışın, inşaat 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, taptiki 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 sektörünün 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. Taptiki 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

SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Denizli Evleri Mah. Akarsu

Proje No: 2012 D Kapısı Apt. No: 251 K.11

Kağıthane / Şişli / İstanbul

Zincirlikuyu / V.D. No: 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel Müdürlüğü

Büyükdere Cad. No:111 Akmerkez A Blok K:4-5

Katlıncılar / Sarıyer / İSTANBUL

Tel: (0212) 334 21 31 (10 hat)

Branş: Menkul Kıymetler V.D. No: 1094 4385

Ticaret Sicil No: 335610-0



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

### **Ofis Piyasası**

2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılana 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 kiralaların 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 m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kurumu ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve beklenen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Bunun sonucunda, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m<sup>2</sup> 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 artış 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 oluşturmuşlardır. Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinden azalmanın yaşanması ofislerin varlığını 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 kullanımını açısından önem arz etmektedir. Yaygın algının aksine boşluk oranlarının azalması, pandemi sonrasında da ofis alanlarına olan talebin devam ettiğini göstermektedir.

Dolar kurunda yaşanan dalgalanma ve artan enflasyon neticesinde MİA ve çevresinde dolar bazında birincil kiralarda düşerken, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralalar yükselmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleşeceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiralardan ölümlüde 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 m<sup>2</sup> arzun pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzun yaklaşık %50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

### **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü**

2021 yılına yükselişe 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 endeksi 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 sağlamıştır. Ancak yine de yabancı yatırımcı oranını %9,6 seviyelerinde kalmıştır. Bununla beraber kurumsal yatırımcı oranını %54 seviyelerine yükseltmiştir. 2021 yılında dağıtılan temettü tutarı 398,32



**SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Emniyet Evi Erişim Alanı, Kat: 5  
Prof. Dr. D. Y. İsmail Paşa Caddesi No: 3/51 K. 11  
Kağıthane / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL  
Zincirlikuyu Mah. No: 001 070 6815

**SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Cevizli M. Mustafa Paşa  
Boşluk No: 17 / Beşiktaş / Beşiktaş K. 4-8  
İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27427 / Şirket Sic. No: 27427 / Şirket Sic. No: 27427  
Ticaret Sic. No: 27427 / Şirket Sic. No: 27427

milyon TL olarak gerçekleşmiş ve her ne kadar 2020 yılında dağıtılan temettü tutarı aşımış olsa da bu tutar pandeminin etkisiyle beraber 2014-2019 yılları arasında dağıtılan temettü tutarlarının altında kalmıştır. Uyrak 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 itibarıyla GYO'ların halka açıklık oranları artarak %44 seviyelerine ulaşmıştır.

Aralık 2021 sonu itibarıyla 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 GAYRİMENKUL 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
<b>TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)</b>	<b>87.271.873.322</b>

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

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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Emekli Evleri Mah. Akmerkez Cad.  
Proje SİT D Blok Kat: No:3/51 K.11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

58

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Boğaziçi Bulvarı No:171 Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Tel: 0212 334 31 33 (10 Hattı)  
Bağcısız Kurumlar V.D. 801 008 4385  
Ticaret Sicil No: 390210-0



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 talebin azalması Şirket açısından dezavantajlı bir durum oluşturacaktır. Bununla beraber kiralama alan 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 sıralamasında 14. sırada; aktif büyüklüğüne göre 22. sırada; özkaynak büyüklüğüne göre ise 21. sırada yer almaktadır.

Sıra	Şirket	Özkaynak (Mn TL)	Sıra	Şirket	Aktifler (Mn TL)	Sıra	Şirket	Net Kar (Mn TL)	Sıra	Şirket	Ödenmiş Sermaye (Mn TL)
1	Emlak Konut	15.747	1	Emlak Konut	30.629	1	Toranlar GMYO	5.307	1	Ziraat GMYO	4.694
2	Toranlar GMYO	14.519	2	Toranlar GMYO	19.901	2	Sinpaş GMYO	3.171	2	Emlak Konut	3.800
3	Ziraat GMYO	8.373	3	Sinpaş GMYO	10.201	3	Özak GMYO	2.523	3	Akfen GMYO	1.300
4	Özak GMYO	6.726	4	Özak GMYO	9.196	4	Akfen GMYO	2.112	4	Halk GMYO	1.020
5	İş GMYO	5.476	5	Ziraat GMYO	8.502	5	Reysaş GMYO	1.548	5	Toranlar GMYO	1.000
6	Sinpaş GMYO	4.348	6	Akış GMYO	7.714	6	Emlak Konut	1.332	6	Vakıf GMYO	1.000
7	Akfen GMYO	4.293	7	Başkent Doğalgaz	7.098	7	İş GMYO	1.330	7	İş GMYO	959
8	Akış GMYO	4.138	8	İş GMYO	6.676	8	Ziraat GMYO	1.320	8	Sinpaş GMYO	873
9	Reysaş GMYO	3.950	9	Reysaş GMYO	5.699	9	Alarko GMYO	1.261	9	Akış GMYO	805
10	Halk GMYO	3.300	10	Vakıf GMYO	4.862	10	Başkent Doğalgaz	717	10	Başkent Doğalgaz	700
11	Alarko GMYO	3.060	11	Halk GMYO	4.578	11	Yeni Gimat	700	11	Peker GMYO	670
12	Servet GMYO	2.829	12	Servet GMYO	3.707	12	Servet GMYO	689	12	TSKB GMYO	650
13	Yeni Gimat	2.768	13	Pasifik GYO	3.563	13	Özderici GMYO	618	13	Kiler GMYO	620
14	Vakıf GMYO	2.441	14	Akfen GMYO	3.551	14	Kiler GMYO	547	14	<b>Şeker GYO</b>	<b>610</b>
15	Başkent Doğalgaz	2.369	15	Alarko GMYO	3.095	15	Vakıf GMYO	475	15	Reysaş GMYO	500
16	Kızılbük GYO	2.193	16	Kiler GMYO	2.989	16	Halk GMYO	379	16	Deniz GMYO	400
17	Kiler GMYO	1.762	17	Yeni Gimat	2.832	17	Peker GMYO	303	17	Özak GMYO	364
18	Pasifik GYO	1.271	18	Kızılbük GYO	2.699	18	Panora GMYO	250	18	Doğuş GMYO	332
19	Panora GMYO	1.160	19	Doğuş GMYO	2.440	19	Akış GMYO	238	19	Martı GMYO	330
20	Peker GMYO	1.065	20	Yeşil GMYO	2.117	20	Mistral GMYO	215	20	Nurol GMYO	310
21	Martı GMYO	1.041	21	Nurol GMYO	1.645	21	<b>Şeker GYO</b>	<b>125</b>	21	Pasifik GYO	268
22	Özderici GMYO	1.008	22	<b>Şeker GYO</b>	<b>1.603</b>	22	TSKB GMYO	125	22	Atakule GMYO	263
23	<b>Şeker GYO</b>	<b>807</b>	23	Martı GMYO	1.478	23	Kızılbük GYO	105	23	Özderici GMYO	250
24	TSKB GMYO	740	24	Peker GMYO	1.206	24	Deniz GMYO	98	24	Kızılbük GYO	240
25	Deniz GMYO	720	25	Panora GMYO	1.167	25	Akmerkez GMYO	95	25	Yeşil GMYO	235
26	Atakule GMYO	606	26	Özderici GMYO	1.049	26	Atakule GMYO	81	26	Yeni Gimat	161
27	Mistral GMYO	468	27	Deniz GMYO	1.019	27	Avrasya GMYO	31	27	Pera GMYO	143
28	Doğuş GMYO	405	28	TSKB GMYO	749	28	Pasifik GYO	29	28	Mistral GMYO	134
29	Nurol GMYO	403	29	Atakule GMYO	614	29	Trend GMYO	28	29	Avrasya GMYO	112
30	Avrasya GMYO	349	30	Mistral GMYO	490	30	Koray GMYO	25	30	Panora GMYO	87
31	Akmerkez GMYO	253	31	Avrasya GMYO	282	31	Körfez GMYO	24	31	Körfez GMYO	66
32	Körfez GMYO	144	32	Akmerkez GMYO	261	32	Ata GMYO	15	32	Alarko GMYO	64
33	Pera GMYO	143	33	Körfez GMYO	187	33	Pera GMYO	15	33	Servet GMYO	52
34	Koray GMYO	106	34	Pera GMYO	147	34	İdealist GMYO	4	34	İdealist GMYO	50
35	Trend GMYO	78	35	Ata GMYO	114	35	Martı GMYO	-30	35	Koray GMYO	40
36	İdealist GMYO	58	36	Koray GMYO	110	36	Nurol GMYO	-104	36	Akmerkez GMYO	37
37	Ata GMYO	51	37	Trend GMYO	104	37	Yeşil GMYO	-165	37	Trend GMYO	30
38	Yeşil GMYO	-489	38	İdealist GMYO	89	38	Doğuş GMYO	-229	38	Ata GMYO	24

Kaynak: FİNNET (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. Akarın  
P.05556 Sit. D Kağıthane / Şişli / İstanbul / 34111  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zincirlikuyu / Y.O. 021 070 6815

**ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Sırdı Muşşılolu  
Boygözü Mah. No:171 İnterpol A Blok K:4-5  
Ortopa / Şişli / İSTANBUL  
Tel. 0212 334 23 33 (100)  
Branşları Numaralı V.O. 801 808 4385  
Ticaret Sicil No: 356215-Q

**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
<b>Toplam</b>	<b>53.020</b>	<b>47.954</b>	<b>187.962</b>

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 değerlendirme 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 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 gerçekleştirilerek %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 Almati 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 yapısını 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 sebeplerindedir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasının 8 Temmuz 2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme 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 30.500.000 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 kişilere 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 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Emniyet Evleri Mah. Akşu Cad.  
Pınarbaşı Sit. D. Katip. No:351 K.11  
Kadıköy / İSTANBUL  
Zincirlikuyu No. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Büyükdere Mah. No:171 Mecidiyeköy A Blok Kat:5  
Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)  
E-Posta: Seker@sekeryatirim.com.tr  
Ticaret Sic. No: 336010-0



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.tuik.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](http://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.



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Emniyet Evleri Mah. Akatlar Cad.  
Promosyon Sit. D Blok Kat: 3/51 K. 11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zincirlikuyu YOLU 801 070 8815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Büyükdere Şişli No:171 Etiler Kat: A Blok K:4-5  
Beşiktaş / ŞİŞLİ / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 254 930 0000  
Bilgi İşlem Kurumu V.D. No: 1.008 4085  
Ticaret Sic. No: 330710-0

## 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/Cıkarılmış 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 Evi Etiler Mahallesi, Akmerkezi Cad.  
No:3/51 K.11  
Kağıthane/Şişli/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271100/00001  
Ticaret Sic. No: 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlı  
Büyükdere Şişli No:171 Kat:5 Şişli A Blok K:4-5  
Beşiktaş/İstanbul/İSTANBUL  
Tel: 0212 334 31 33 (10 Hattı)  
Büyükdere Kurumlar V.D. 801 038 4385  
Ticaret Sic.No: 309921/0



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 sanayiye 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 özette; 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, restoran 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.



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Promesa Silt. / Konaş. No.3/51 K.11  
Kağıthane/İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 801 070 8815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Büyükdere Cad. No: 171/1 Kat: 9 A Blok K:4-5  
Etiler / Şişli / İstanbul  
Tic. Sic. No: 27227 / ŞİŞLİ  
Tic. Sic. No: 27227 / ŞİŞLİ  
Tic. Sic. No: 27227 / ŞİŞLİ  
Tic. Sic. No: 27227 / ŞİŞLİ

Şeker Kentsel'e ilişkin 31.12.2021 tarihi itibarıyla 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



  
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
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  
Boşnaklar Cad. No:111 Üsküdar / A Blok K:4-S  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)  
E-postası: Kurumlar V.D. 011 008 4385  
Ticaret Sicil No: 335410-0



## 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

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

9.1.1. İzhahname'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 İzhahname tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu varlıklara ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

#### Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

	31 Aralık 2021				
	Binalar	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<b>Maliyet Değeri (bin TL)</b>					
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
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>					
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
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>26.545</b>	<b>145</b>	<b>190</b>	<b>--</b>	<b>26.880</b>

31.12.2021 itibarıyla maddi duran varlıklarda sınıflandırılan binaların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL) <sup>3</sup>	Kiraya Verildi İse Kiralayana Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kira Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kira Değeri (TL/Ay) (KDV HARİC)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kira Değeri (TL/Ay) (KDV HARİC)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kira Değerleri (TL/Ay) (KDV HARİC)
<p>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 m<sup>2</sup>'lik oda kullanılmaktadır. (**): Şekerbank T.A.Ş. Personeli Muzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı, 01.02.2021 tarihli sözleşme kapsamında ilgili bağımsız bölümün bulunduğu kısımda toplam 50,44 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip oda ve toplantı salonu kullanılmaktadır.</p>								
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

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

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye, Evleri Mahallesi, Çarşı Cad.  
P.K. 10, D. No: 3/51 K. 11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zincirlikuyu K.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Serm. Sic. No: 27497  
Büyükdere Cad. No: 71 Kat: 7 A Blok K: 4-5  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 27497  
Büyükdere Mahallesi V.D. 801 06 4385  
Ticaret Sic. No: 359214-0

Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağmsız Bölüm No	Toplam Değer (TL) <sup>6</sup>	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kiralama Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kıra Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kıra Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kıra Değerleri (TL/Ay) (KDV Hariç)
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 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılan taşınmazların dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

<sup>6</sup> Gayrimenkul değerlendirme raporuna göre, gayrimenkullerin değerleri belirlenirken pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımı hesabı dikkate alınmıştır. Tabloda belirtilen değerler, gayrimenkul değerlendirme raporunda nihai olarak ulaşılan sonucu göstermektedir.

<sup>7</sup> Şirket, 14 Ekim 2020 tarih ve 2020/31 sayılı yönetim kurulu kararı ile ilgili taşınmazın satışına karar vermiş ancak gayrimenkulün satışını gerçekleştirmemiştir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
 Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
 Princesa Sit. D Blok Kat: No: 3/51 K.11  
 Keçiören/İSTANBUL  
 Zincirlikuyu Tel: 801 070 6815

ŞEKER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
 Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
 Büyükdere Cad. No 17/4. Kat Kat: A Blok Kat: 4-5  
 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
 Tel: 0212 334 33 33 (pbx)  
 Etiler/Beşiktaş Kurumlar V.D. NO: 801 026 4085  
 Ticaret Sicil No: 359214/0



Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL) <sup>a</sup>	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 Değeri (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%  
Edildiği 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			-		



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Etiler, Etiler Mahallesi, Akmerkez Cad.  
Pisim, Sı. D. Kat: 5/A, No: 3/51 K.11  
Kağıthane/İSTANBUL  
Ticircilik Yü. D. 801 070 8815

Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL) <sup>6</sup>	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kiralama 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	-	-
<p><b>Beşiktaş Şubesi</b>            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%            Edildiği Yıl: 2018</p>								
Asma Katlı Büro	243	1	7.560.000	Sekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	32.000,00	24.691,38	32.069,16
<p><b>Büyükdere Dükkan</b>            İstanbul İli, Büyükdere İlçesi, Büyükdere 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%            Edildiği Yıl: 2018</p>								
Dükkan	44	2	323.000	Hülya Akarlar	15.09.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	1.500,00	1.200,00	1.200,00



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Eminönü Evi, Etiler Mah. Akansu Cad.  
 Promişa Sit. Katman Apt. No:361 K.11  
 Kağıthane / İSTANBUL  
 Zincirlikuyu V.D. 601 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Genel Müdürlüğü  
 Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5  
 Etiler/Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL  
 Tel: 0212 334 23 33 (Faks)  
 Bilgi İşlem Kurumlar V.D. No: 4008-4385  
 Ticaret Sicil No: 959216-G

Cinsi	m <sup>2</sup>	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)
Depolu Dükkan	126	3	636.000	İbrahim Erdoğan	19.11.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	3.000,00	1.200,00*	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
<p>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</p>								
Mimarî 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
<p>Mecidiyeköy Şubesi İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 2 Ada 8 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2, 4, 9, 10, 11, 12* Toplam Değer: 27.000.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Konut+Ticaret Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018</p>								
Mobilya Teşhir Salonu		2						
Dükkan		4						
Büro	597	9	27.000.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	103.000,00	75.485,07	98.040,01
Büro		10						
Büro		11						

\* Sözleşme gereği Aralık 2021'de yarım aylık kira bedeli tahsil edilmiştir.

\* Şirket, 14 Ekim 2020 tarih ve 2020/31 sayılı yönetim kurulu kararı ile ilgili taşınmazın satışına karar vermiş ancak gayrimenkulün satışa geçmemiştir.



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Etiler Mah. Etiler Cad.  
Proje No: SİD-Kapı No: 3/61 K.11  
KATILIMCI İSTANBUL  
Zincirlikuyu C.D. 801 070 8815

SEKER GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Etiler Cad.  
Proje No: SİD-Kapı No: 3/61 K.11  
KATILIMCI İSTANBUL  
Zincirlikuyu C.D. 801 070 8815  
Ticaret Sicil No: 35692/0-0



Cinsi	m <sup>2</sup>	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 Değeri (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 itibarıyla başlamıştır.  
 (\*\*) Söz konusu bağımsız bölüm için sözleşmesine istinaden kira ödemeleri 01.01.2022 tarihi itibarıyla başlamıştır.  
 (\*\*\*) Söz konusu bağımsız bölüm için Inventuna 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			24.227,00		
Ofis	195,54	177	5.137.000	Sundus Ödeme Kuruluşu A.Ş.	16.08.2021 3 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	23.117,00	70.000,00	70.000,00
Ofis	321,23	178	8.439.000			37.976,00		
Ofis	204,93	179	5.384.000	Numnum 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. 2) Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri Ve Ticaret A.Ş.	1) 06.07.2019 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir. 2) 01.07.2019 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	81.180,00 (****)	55.402,12	55.402,12
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

SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
 Annıyol Evleri Mah. Akarsu Cad. No: 1  
 P.K. 34100 SİLİVRİ D.K. 34100 SİLİVRİ / İSTANBUL  
 Kağıthane / İSTANBUL  
 Tercihli Numarası: 001 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Çiğdemli Mahallesi, No: 171 Metrocity A Blok K:4-S  
 Kat: 4 / Şişli / Beşiktaş / İstanbul  
 Tercihli Numarası: 001 008 4380  
 Ticaret Sicil No: 359210-0

Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL) <sup>a</sup>	Kiraya Verildi İse 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	Sekerbank 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	Sekerbank 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		



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Anıtepe Eski Mah. Akarsu  
Kat: 5 D: 5 K: 5 No: 06110 K.11  
Anıtepe / Beşiktaş / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. No: 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sicil No: 27490  
Bağcılar Mah. No: 171 Materyal A Blok K: 4-5  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 27490  
Bilgi İşlem Kurumu V.D. No: 008 4385  
Ticaret Sicil No: 27490-0

Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)*	Kiraya Verildi İse 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 Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Dükkan	274,85	4	1.380.000			6.000,00		
<p><b>Ostim Şubesi</b> 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% Edildiği Yıl: 2018</p>								
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
<p><b>Ordu Şubesi</b> 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% Edildiği Yıl: 2018</p>								
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
<p><b>Karacabey Şubesi</b> 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% Edildiği Yıl: 2018</p>								
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		
<p><b>Afyon Şubesi ve Lojmanlar</b> Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Burnalı Mahallesi 362 Ada 22 Parsel Toplam Değer: 4.080.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Konut + Ticaret Alanı Doluluk Oranı: 100% Edildiği Yıl: 2018</p>								
Bodrumu Olan Hizmet Binası Ve Üç Adet Lojman 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 Olmez	2) 01.07.2020 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.		863,63	863,63



SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler, Beşiktaş/İstanbul  
Sicil No: 270900/01000000000000000000  
Kısmi Sicil No: 270900/01000000000000000000  
Kısmi Sicil No: 270900/01000000000000000000  
Zincirlikuyu V.D. 501 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler, Beşiktaş/İstanbul  
Sicil No: 270900/01000000000000000000  
Kısmi Sicil No: 270900/01000000000000000000  
Kısmi Sicil No: 270900/01000000000000000000  
Zincirlikuyu V.D. 501 070 6815  
Ticaret Sicil No: 336210/0



Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL) <sup>6</sup>	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 Değeri (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								
Batılı Dükkan	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, Ahmetoğa 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. 2) Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1) 10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir. 2) 01.01.2020 5 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	164.000,00	113.309,40	147.166,25
							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								



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Emirhan Evleri Mah. Akın Sok. No: 11  
Sisli D Katı No: 11 Kat: 11  
Kağıthane / Beşiktaş / İstanbul  
Zincirlikuyu V.D. 001 070 6815

Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL) <sup>a</sup>	Kıraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kıra Dönemi	2021 Aralık Ekspertiz Kıra Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2021 Aralık Tahsil Edilen Kıra Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)	2022 Nisan Tahsil Edilen Kıra Değeri (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
<p>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</p>								
Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası	3.317	-	2.698.000	-	-	9.000,00	-	-
<p>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</p>								
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
<p>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</p>								
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
<p>Sivas Şubesi ve Lojmanlar Sivas İli, Merkez İlçesi, Eski kale 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</p>								
3 Katlı Kargır 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
<p>Turhal Şubesi ve Lojmanlar Tokat İli, Turhal İlçesi Celal Mahallesi 272 Ada 47 Parsel Toplam Değer: 3.790.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı</p>								



ŞEKERbank GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Evladınışık Mah. Akad. Cad.  
No:3/51 K.11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Pincirlikuyu Y.Ü. 601 070 6815

Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL) <sup>a</sup>	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 Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Kullanım Amacı: Ticaret Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2018								
Altında Bodurumu 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 Mahmutiye 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 Müstemilat 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'de akdedilen 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		



SEKER BANKA MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Emniyet Evleri Bina, Akarsu Cad.  
Prinosa Sit. D Kapısı Apt. No: 3/51 K. 11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6814

75

SEKER BANKA MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Büyükdere Cad. No 111 Akmerkez A Blok K:4-9  
Kadıköy / Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0012 334 33 33 (100)  
E-Postası: Kısınlar V.D. 801 008 4385  
Ticaret Sicil No: 359270-0



Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL) <sup>9</sup>	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 Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Ankara Gölbaşı Ankara İli, Gölbaşı İlçesi Karşıyaka Mahallesi, 1053 Ada 5 Parsel <sup>10</sup> Toplam Değer: 6.470.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Ticareti 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 <sup>11</sup> 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 İli, 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 <sup>12</sup> 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						

<sup>10</sup> Şirket, 14 Ekim 2020 tarih ve 2020/31 sayılı yönetim kurulu kararı ile ilgili taşınmazın satışına karar vermiş ancak gayrimenkulün satış gerçekleşmemiştir.

<sup>11</sup> 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.

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



ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sakari Mah. Akademi Cad.  
No: 3/51 K.11  
Kağıthane - İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sakari Mah.  
Boydere Cad. No: 3/51 Kat: 3 Blok K:4-5  
Etiler / Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271234/03-3 (İşbirlikçi)  
Büyükdere Kurumlar V.D. 801 000 4385  
Ticaret Sicil No: 352110-0

Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)*	Kiraya Verildi İse 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 Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)
<p>Şeker Kule            İstanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel 72 Adet Bağımsız Bölüm<sup>11</sup>            Toplam Değer: 665.295.000 TL            Değerleme Yöntemi: Gelir Yaklaşımı            Kullanım Amacı: Ticaret Alanı            Doluluk Oranı: 90,67%            Edimildiği 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.</p>								
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		

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.  
 Büyükdere Evleri Mah. Akmerkez Cad.  
 Premium Sit. D Katı Kat: No:3/51 K.11  
 Kağıthane / İSTANBUL  
 Tic Sicil No: 291 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Çengel Konağı  
 Büyükdere Cad. No:171 Kat:5/51 A Blok K:4-5  
 Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE  
 Tel: 0212 334 33 33 (Sicil)  
 Borsacı Kurumlar V.D. No: 008 4386  
 Ticaret Sicil No: 35920-0

Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL)*	Kiraya Verildi İse 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 Değeri (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			65.000,00		
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	Şekerbank T.A.Ş.	01.01.2021 1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	69.700,00	1.450.000,00 (*)	1.734.200,00 (**)
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		





Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL) <sup>a</sup>	Kiraya Verildi İse 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 Değeri (TL/Ay) (KDV Hariç)
Ofis	112,85	38	3.538.000			17.100,00		
Ofis	112,85	39	3.538.000					
Ofis	121,31	40	3.807.000					
Ofis	250,15	41	7.862.000					
Ofis	113,79	42	3.579.000					
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					
Ofis	280,08	50	8.876.000					
Ofis	276,14	51	8.752.000					
Ofis	283,12	52	8.979.000					
Ofis	278,29	53	8.814.000					
Ofis	276,32	57	8.752.000					
Ofis	283,3	58	8.979.000	Şeker Faktoring A.Ş.	01.12.2020 5 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	43.400,00	108.000,00	129.168,00
Ofis	277,93	59	8.814.000					



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mahallesi Çiğdemli Cad.  
Piyerleşme SİL D Katı No:3/51 K.11  
Kangithane / FATİH / ANKARA  
Ticaret Sicil No: 001 070 0815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Boğaziçi Cad. No:171 Mithatpaşa A Blok Kat:5  
Beşiktaş / Şişli / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 00123343333 / Şişli  
Ticaret Sicil No: 0010084385  
Ticaret Sicil No: 339210-0

Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL) <sup>6</sup>	Kiraya Verildi İse 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. <sup>14</sup>	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		

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

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

ŞEKER TİCARET MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Büyükdere Cad. No 171 Kat:5 A Blok K:4-5  
Esenyurt / Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 234 33 33 (5 Hattı)  
Büyükdere Kurumlar M.D. 001 040 4385  
Ticaret Sicil No: 399210-G

Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL) <sup>a</sup>	Kiraya Verildi İse Kiralayan Kişi/Kurum	Kontrat Tarihi ve Kiras 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 Değeri (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		



SEKER MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Genel Eylem Mah. Akarü Cad.  
 Kat: 3/51 K.11  
 Kağıthane - İSTANBUL  
 Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

SEKER MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Genel Müdürü  
 Büyükdere Cad. No: 171 Maslak Kat: Blok K:4-5  
 Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
 Tel: 0212 334 22 33 (300)  
 Bg. Sicil Kurumu V.D. 801 036 3285  
 Ticaret Sicil No: 356210-0



Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL) <sup>a</sup>	Kiraya Verildi İse 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 Değeri (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 tablolara 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.



ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
 Pazarlama Bld. D. Katmanlı No: 3/51 K.11  
 Kağıthane / İSTANBUL  
 Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Denetimlik  
 Büyükdere Cad. No: 371 Katmanlı A Blok K:4-5  
 Etiler/Beşiktaş / İSTANBUL  
 Tel: 0212 304 25 10 (10)  
 Borsacı Kurumlar V.D. 801 008 4385  
 Ticaret Sicil No: 29550-D-0

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

"(1) Ortaklığın portföyünde yer alan veya alması planlanan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkul dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetlerine ilişkin olarak yapılacak alım satım, kiralama ve benzeri işlemler tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. Mevcut piyasaya 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 kiralananabilir alanının yıl içerisindeki ortalama doluluk oranı dikkate alınır. Bu kapsamda, elde edilen kira bedeli, gayrimenkulün toplam kiralananabilir 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 değerlendirme 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 kiracı bulunduğu gayrimenkullerin, uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda ise, beş yıllık dönemler itibarıyla kira ekspertiz değerleri 36 ncı madde kapsamında hazırlanacak bir değerlendirme 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 değerlendirme raporları ile tespit edilmiş olup; 2022 yılı başında yapılan yeni kiralamarlar 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 kiralanan 08.01.2021 tarihli raporda verilen değerlerin esas alınmış, ayrıca pandemi koşulları, tam kat kiralanyor olması ve yıllık peşin ödeme yapılıyor olması gibi şartlar göz önünde bulundurulmuştur.

- Akyazı Şubesi, Boğaziçi Şubesi, Büyüçekmece 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 kiralananmış olup; kiralar yıllık TÜFE oranında artırılınca, ekspertiz kira değerlerindeki artışın TÜFE' deki artış oranından daha yüksek gerçekleşmiştir.



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Emniyet Evleri Kat. Akarsu Cad.  
Plazması Sit. D. Kapısı Apt. No:3/51 K:11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Tic Sicil No: 278216/0

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Kuruluş No: 278216/0  
Büyükdere Cad. No:117 Nispetiye A Blok K:4-5  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Tic Sicil No: 278216/0  
Tic Sicil No: 278216/0

- 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	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL) <sup>15</sup>	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 Değeri (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% Edildiği Yıl: 2021								
Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan		35						
Büro		63						
Büro		64						
Büro	973	65	12.914.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	49.000,00	75.399,00	97.928,22
Büro		66			16.02.2021 tarihli ek protokol akdedilmiştir			
Büro		99						
Büro		100						

<sup>15</sup> Gayrimenkul değerlendirme raporuna göre, gayrimenkullerin değerleri belirlenirken pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımı hesabı dikkate alınmıştır. Tabloda belirtilen değerler, gayrimenkul değerlendirme raporunda nihai olarak ulaşılan sonucu göstermektedir.



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Emniyet Evleri No:1 Akınsu Cad.  
Prömetin Sit. D Kapsı 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 Etiler Kat: A Blok K:4-5  
Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0012 254 33 33 (8 Hattı)  
Borsacı Kurumlar V.D. 801 046 4365  
Ticaret Sicil No: 359210-0



Cinsi	m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	Toplam Değer (TL) <sup>15</sup>	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)
<p>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</p>								
Dükkan	268	17	6.400.000	Şekerbank T.A.Ş.	10.09.2018 10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	32.000,00	15.421,53	20.029,48
Depo	40	104	120.000		16.02.2021 tarihli ek protokol akdedilmiştir	600,00		
Depo	35	105	120.000		600,00			
<p>Ankara Dupleks Mesken Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 4901 Ada, 21 Parsel, Bağımsız Bölüm No: 2 Toplam Değer: 2.020.000 TL Değerleme Yöntemi: Pazar Yaklaşımı Kullanım Amacı: Merkezi İş Alanı Doluluk Oranı: 100% Edinildiği Yıl: 2021</p>								
Dupleks 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
<p>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 m<sup>2</sup>'nin Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.'nin 199/5175 hissesine düşen payıdır.</p>								
Tarla	597 (*)	-	4.885.000	-	-	-	-	-



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Emek Met Evleri Blok 11 Akarsu Cad.  
Pınarbaşı Sil. D. Kat: 11 Apt. No: 3151 K. 11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Boşköy Mah. No:171 Etiler/Şişli A Blok K:4-5  
Çarşıbaşı / Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274973 / Ş. Sic. No: 274973  
Bilgi İşlem Kurumlar V.D. 801 206 4385  
Ticaret Sicil No: 330210-0

### 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 tanesinin 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 vadini ve taahhüdünü kapsayan 19.06.2019 tarihli "gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi" ve sözleşme tarihi itibarıyla yapılmış 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



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Emniyet Evi'nin Mah. Çarşı Su Cad.  
Promosya SİL C. Kat:1/1, No:3/51 K.11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zararlılığı V.D. 801 070 6815

ŞEKER GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Emniyet Evi'nin Mah. Çarşı Su Cad.  
Promosya SİL C. Kat:1/1, No:3/51 K.11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zararlılığı V.D. 801 070 6815  
Ticaret Sicil No: 350210-0

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 çıkarılması 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.

#### Kiralanan 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 gözlemlenmiştir. Şirket'in bölgedeki fiyat değişimlerini anlaşılabilir emlak danışmanları üzerinden takip ederek satışın en uygun koşullarda gerçekleştirilmesine yönelik arayış devam etmektedir. Satış çalışmalarına emlak danışmanları ve birebir gayrimenkul yatırımcıları üzerinden yürütmeye devam edilmektedir.

- Karaman fabrika binası organize sanayi bölgesi içinde bulunduğu için kullanılan alanları belli olup, Covid-19 süreci nedeniyle yatırım faaliyetlerinde görülen yavaşlamanın fabrikasının satışını geciktirmiştir. Zira 16.10.2020 tarihli ihale ile satış 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 satış 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 varlıkları 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, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

#### Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi

Şirket Bilgisi	Maddi Duran Varlık Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker GYO A.Ş.	36 Katlı Betonarme Bina ve Arsası (Ofis)	Istanbul İli, Kağıthane 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 irtifakı	1) Burgan Bank A.Ş. 2) Boğaziçi Elektrik 3) Kağıthane Belediyesi	1) Promesa'nın, Burgan Bank A.Ş. ile akdedtiği 31 Aralık 2014 ve 23 Temmuz 2015 tarihli genel kredi sözleşmeleri kapsamında kullanılan	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	Istanbul İli,					



ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Emniyet Çarşısı Kat: Aksu Cad.  
Promesa Sit. D:100/1 Apt. No:351 K.11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Tic Sicil No:27250100000000000000

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Genel Müdürlük  
Boğaziçi Cad. No:171 Marmarış A Blok K:4-5  
Kağıthane / Şişli / İstanbul / TÜRKİYE  
Tel: 0212 204 53 33 (200)  
Bilgi İşlemci Kurumlar V.D. B01 008 4395  
Ticaret Sicil No: 355210-0



A.Ş.	Betonarme Bina ve Arsası (Ofis)	Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 55	hakkı	2)- 3)-	2011	faiz oranı 2) 12 TL bedelle (99 yılına 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, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi**

Şirket Bölgesi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakların Türü	Kimın Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş 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					



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Şişli İskele Sok. Akarsu Cad.  
 Plömeşe Bül. Dışişleri Apt. No:3/51 K.11  
 Kağıthane / İSTANBUL  
 Zincirlikuyu V.D. 801 070 8815

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Ayrı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
		Parsel Bağlısız Bölüm No:26					
		Istanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağlısız Bölüm No: 27					
		Istanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağlısız Bölüm No: 28					
		Istanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağlısız Bölüm No: 29					
		Istanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağlısız Bölüm No: 30					
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar							
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağlısız Bölüm No: 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30							
Şeker GYO A.Ş.	Axma Kath Büro	Istanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Cihannüma Mahallesi 1326 Ada 3 Parsel Bağlısız 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 Bağlısız Bölüm No: 1							
Şeker GYO A.Ş.	Mimari Büro	Istanbul İli, Kadıköy İlçesi Göztepe Mahallesi 2983 Ada 57 Parsel Bağlısız 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 Bağlısız Bölüm No: 6							



*Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.*  
 Emniyet Evleri Men. Akarsu Cad.  
 P.K. No: 511 D Kapısı Apt. No: 3/51 K.11  
 Kağıthane / İSTANBUL  
 İncirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Çifeli Muzlukçu  
 Beyoğlu İlçesi, No:171 Mısırçay A Blok K:4-5  
 Beşiktaş / İstanbul  
 Tel: 0912 234 33 23 (gün)  
 Bülentçi Kurumlar V.D. 801 100 4385  
 Ticaret Sicil No: 356210-0

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş 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 m <sup>2</sup> '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 m <sup>2</sup> '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 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Emniyet Evleri Blok Akarsu Cad.  
Promesa SİL D Kapısı Apt. No:3/51 K.11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 801 070 8815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Büyükdere Cad. No:111 Kat:5/5 A Blok K:4-5  
Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27090  
Ticaret Sic. No: 27090  
Ticaret Sic. No: 27090



Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
		Istanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 183					
Metrocity Binası Istanbul 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. kısıtlama 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 Lojman 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 İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 46 Ada, 19 Parsel	3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesi'nin 2. Fikrası'nın (a) Bendi uygulamasına tabidir.	-	Belirtilmemiştir.	1 Eylül 2021	-
Elbistan Şubesi Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, 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. Kroki (A) harfi ile gösterilen 13 m <sup>2</sup> 'lik kısımda daimi irtilak hakkı	T.E.K. Ege Elektrik Dağıtım Müessesesi Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	10 Ekim 1984	-
İzmir Şubesi ve Üst Katlar İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 Ada 11 Parsel							



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Etiler İşletme Merkezi, Kat: 5, Çarşı Cad.  
Paşapasa Sok. D. Kat: 5, Apt. No: 3/51 K.11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Seker GYO A.Ş.	Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası	Karaman İli, Merkez İlçesi Pirireis Mahallesi 1263 Ada 90 Parsel	1) Katılımcılara geri alın hakkı serhi 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 Kanununun 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)	Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağmsız Bölüm No: 4	1) Birinci derece ipotek 2) Kira Sözleşmesi	1) Burgan Bank A.Ş. 2) Boğaziçi Elektrik	1) Promesanın, Burgan Bank A.Ş. ile akdettiği 31 Aralık 2014 ve 23 Temmuz 2015 tarihli genel kredi sözleşmeleri kapsamında kullanılan kredinin teminatı olarak ipotek tesis edilmiştir. 2) -	1) 10 Şubat 2015 2) 11 Mart 2015 2) 12 TL bedelle (99 yıllığına 1 TL bedelle)	1) 150.000.000 ABD doları bedel ve yıllık ABD libor (6 ay) + 4,75 değişken faiz oranı
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağmsız Bölüm No: 10					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağmsız Bölüm No: 14					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağmsız Bölüm No: 15					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağmsız Bölüm No: 16					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağmsız Bölüm No: 17					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağmsız Bölüm No: 18					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağmsız Bölüm No: 19					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi					



ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Emniyet Evi Sok. Mh. Akmerkez 3. Cad.  
Promesa SİTİ Kat: 9 Kat: No: 3/51 K. 11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Tic Sicil No: 27210 / M. D. 201 070 0845

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Nispetiye Cad. No: 171 / Nispetiye A Blok K:4-5  
İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 27210 / M. D. 201 070 0845  
Ticaret Sicil No: 3369 / 10-D

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker GYO A.Ş.	36 Katlı Betonarme Bina ve Arsası (Ofis)	8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 20	1) Birinci derece ipotek 2) Kira Sözleşmesi 3) Krokide B harfi ile işaretli 556,66 m <sup>2</sup> 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 sözleşmelerinde kullanılan 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
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 21					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 22					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 23					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 24					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 25					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 26					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 27					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 28					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 29					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 32					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 34					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 35					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 36					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 37					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağrimsız Bölüm No: 38					
		Istanbul İli, Kağıthane					



Sirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Neden	Veriliş Tarihi	Tutarı
		İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 39					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 40					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 41					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 42					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 48					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 49					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 50					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 51					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 52					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 53					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 57					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 58					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 59					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 60					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 61					
		Istanbul İli, Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 62					



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
 Büyükdere Eviyet Mah. Akmerkezi Cad.  
 Promesa Site No: 3/51 K.11  
 Kağıthane - İSTANBUL  
 Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Genel Müdürlüğü  
 Büyükdere Cad. No:111 Kat:5 A Blok K:4-5  
 Maslak - Şişli - İSTANBUL  
 Tic. Sic. No: 272534/03/03/020  
 Vergi Sicil No: 272534/03/03/020  
 Ticaret Sicil No: 33910/0-0

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



SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Emniyet Binaları Mahallesi Kursu Cad.  
Prizma S. B. Kat: 9 Apt. No: 3/51 K.11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zincirlikuyu Y.D. 801 070 8815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Boydere Cad. No 171 Kat: 9 A Blok K:4-5  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: 0212 334 31 32 (8 Hx)  
Bilgi İşleri Kurumu Y.D. 801 008 4385  
Ticaret Sicil No: 35621-YD

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



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
 Menkul Emlak Mah. 1. Cad.  
 Princesa Sit. D. Katipisi No: 3/51 K. 11  
 Kağıthane / İSTANBUL  
 Ziraatlıkuyu V.D. 801 070 8815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Genel Müd. 2/09/91  
 Duyukadın Kat. No:111 Beşiktaş A Blok K:4-5  
 Ortaklar / Sak. / İSTANBUL  
 Tel. 0212 334 13 33 (10 H.)  
 Borsacı Kurumlar V.D. 801 034 4380  
 Ticaret Sicil No: 299210/0



Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
		8836 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 94					
Şeker Kule İstanbul İli, Kağıthane 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, aynı hak veya ipotek bulunmamaktadır.

**Şeker Kentsel'in Sahip Olduğu Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi**

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



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Eski Mevlevi Camii Caddesi  
Promosyon Sok. D. Kat: 5/51 K. 11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zincirliköyü V.D. 001 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Zincirliköy  
Büyükdere Sok. No: 177 Kat: 9/9 A Blok K: 4-5  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27497  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27497  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27497

Şirket Bilgisi	Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
		Osmanağa Mahallesi, Beyoğlu İlçesi Ada, 94 Parsel Bağmsız Bölüm No: 100					
Kadıköy Şubesi, İstanbul ili, Kadıköy Şubesi, Osmanağa Mahallesi, 10 Ada, 94 Parsel 35, 63, 64, 65, 66, 99, 100 no'lu bağmsız bölümler							
Şeker Kentsel	Dubleks Mesken	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Kavaklı Dere Mahallesi 4901 Ada 21 Parsel Bağmsız Bölüm No: 2	59500 Nolu İmar Planına Göre 20 m <sup>2</sup> Yola Gidecektir.	-	Beirtilmemiştir.	-	-
Ankara Dupleks Mesken Ankara ili, Çankaya İlçesi, Kavaklı Dere Mahallesi, 4901 Ada, 21 Parsel, 2 No'lu Bağmsız 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 serhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ancak Aynı Tebliği'nin 30. maddede hükümleri uyarınca GYO'lar in kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edebilmektedirler. Bu çerçevede 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 Tebliği hükümleri çerçevesinde değerlendirme yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

**9.1.4. 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 varlıklar bulunmamaktadır.

**9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:**

**9.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracının 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)
<b>Haklar (Maliyet Değeri)</b>			
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	203	123	24
Alımlar	--	80	47
Çıkışlar	-53	-	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<b>151</b>	<b>203</b>	<b>71</b>
<b>Birikimsiz İtfa Payları</b>			
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	143	26	2
Dönem gideri	61	117	24
Çıkışlar	-53	-	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<b>151</b>	<b>143</b>	<b>26</b>
31 Aralık itibarıyla net defter değeri	-	<b>61</b>	<b>45</b>

**9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihracının 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 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Evleri Mahallesi, Çarşı Cad.  
Promesa SİT. D. Blok No: 3/5 K.11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Boyskoğlu Mahallesi, No:171 Siteleri, A Blok K:4-5  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE  
Tic. Sic. No: 271123/01000000  
Ticaret Sicil No: 336210/0

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddî 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. Maddî olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

9.2.6. Maddî 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.



*[Handwritten Signature]*  
SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Emniyet Mahallesi, Akarsu Cad.  
Röportaj Sit. D Blok: Apt. No: 3/51 K.11  
Kagithane / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. B61 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Genel Müdürlüğü  
Boğaziçi Mahallesi, No 177 Enerjiçy A Blok K:4-5  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 27210  
Tel: 0212 334 31 35 (pbx)  
Bölgesel Kurumlar V.D. B61 006 4386  
Ticaret Sicil No: 359110-0

## 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)
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>470.595</b>	<b>187.516</b>	<b>210.186</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	296.706	73.998	189.332
Finansal Yatırımlar	131.424	110.344	--
Ticari Alacaklar	9	2.039	--
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	0	1.817	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	222	--
Diğer Alacaklar	705	62	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	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
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>1.132.796</b>	<b>922.146</b>	<b>343.229</b>
Diğer Alacaklar	4	143	21
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	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	--
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.603.391</b>	<b>1.109.662</b>	<b>553.415</b>

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



ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Ankara SSK Sok. No: 11 Kat: 5  
Pınarbaşı Sit. D. Blok: 5/11 K. 11  
Kağıthane / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270100/00001  
V.D. 801 070 8815