

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

Finansal Durum Tablosundaki Önemli Değişiklikler

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Cad. Akarısı Cad.
Prof. Dr. Sait D. Çelebi Apt. No:3/61 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:173 İstanbul / A Blok K:4-5
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27234/03-02 (M.Ş.)
Tic. Sic. No: 27234/03-02 (M.Ş.)
Etiler / Beşiktaş / İstanbul V.D. 801 008 4385
Ticaret Sic. No: 35021/0-0

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

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

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

Stoklar

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

Finansal Yatırımlar

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Ertelenmiş Vergi Varlığı

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

Finansal Borçlar

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

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



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Promesa SİL Dış Ticaret A.Ş. No:3/61 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Sicil Sicil No: 281 070 8815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Kat:10/10/10
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Yer: 0212 334 33 33
Sicil Sicil Kurumlar V.D. 601 536 4385
Ticaret Sicil No: 399210.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

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

Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

Ticari Borçlar

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

Diğer Borçlar

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

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

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

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

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

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



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kavayit Evi No: 111 Kat: 5. Kat
Promesa Sit. D Blok Kat: 5 Kat: 11
Kağıthane / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 271 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Banka Müdürlüğü
Büyükdere Şişli No: 171 Kat: 5. Kat Blok K:4-5
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 271 070 6815
Büyükdere Şişli No: 171 Kat: 5. Kat Blok K:4-5
Ticaret Sicil No: 271 070 6815

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

Kâr/Zarar Tablosundaki Önemli Değişiklikler

Hasılat ve Brüt Kâr

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

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

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



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

Esas Faaliyet Kârı

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

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

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

Genel Yönetim Giderleri

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

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

Finansman Gelir ve Giderleri

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

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

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

Finansman Gelirleri

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

Finansman Giderleri

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



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Genel Yönetim Kurulu Başkanı, Akarsu Cad.
 Promesa Sit. Katmanlı Apt. No:3/61 K.11
 Keçiören / İSTANBUL
 Zincirlikuyu V.D. 001 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Genel Müdürlüğü
 Büyükdere Cad. No:171 Menekşe A Blok K:4-5
 Etiler / Şişli / İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 291234/33 33 (Serm.)
 İletişim Kurumlar V.D. 801 309 4385
 Ticaret Sicil No: 359210-0

Dönem Karı/Zararı

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Evi Etiler, Beşiktaş, Ankara Cad.
Profesör Sit. D Kapsi Apt. No:3/51 K.11
Kadıköy / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 8815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Çarşı Mh. No:171 Kat:5
Etiler Evi Etiler, Beşiktaş, Ankara Cad.
Profesör Sit. D Kapsi Apt. No:3/51 K.11
Kadıköy / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274333
Vergi No: 33550000000
Ticaret Sic. No: 33550000000

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

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

10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

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

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



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
 Şirketin Genel Merkezi
 Promosyon SİSİ No: 3/51 K. 11
 Kağıthane / İSTANBUL
 Ziraatçılıkuyu V.D. 801 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Genel Müdürlüğü
 Büyükdere Cad. No:171 Maslak Kat:5
 Beşiktaş / İstanbul
 Tic. Sic. No: 274970
 M. Sic. No: 274970
 Bilişim Kurumları V.D. 801 008 4385
 Ticaret Sic. No: 360211-0

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

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

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

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

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

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



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI S.
Emek Evleri Mah. Şişli Şişli Cad.
Firmasız Sit. D. Kat: 3/51 K. 11
Kağıthane / İSTANBUL
Tic Sicil No: 27.010/070.6815

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



SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Zemineyi Eski M. Çarşısı Cad.
Finansa Sit. D. Blok Apt. No:351 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 001 070 8816

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:111 Etiler Kat: A Blok K:4-5
Beşiktaş / Şişli - İSTANBUL
Tel: 0212 334 31 30 (pbx)
E-posta: Bilgi@seker.com.tr
Ticaret Sicil No: 288214-0

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

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

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket'in herhangi bir borçlanma ihtiyacı bulunmamaktadır.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

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

Şirket'in dönemler itibarıyla net işletme sermayesi aşağıdaki gibidir.

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

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

Yoktur.

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

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



ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Etiler Mahallesi, Akarsu Cad.
Promesa SİC. D. Kapısı Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 309210-0

12. ARASTIRMA VE GELİŖTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

Yoktur.




ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyet Evi Binası, Akarsu Cad.
Premier Silt. Dairesi Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Boğaziçi Cad. No:171 Mebrurye A Blok K:4-5
Etiler/Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 354 33 33 (tık)
Faks: 0212 354 33 33
Ticaret Sicil No: 389210-0

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

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

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

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




SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler İşletme Merkezi Akarsu Cad.
Frontesa Sit. D Blok Kat: No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Tic Sicil No: 270907 / Şirket Sicil No: 270907

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Mithatpaşa Cad. No:111 Metrocity A Blok K:4-5
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic Sicil No: 270907 / Şirket Sicil No: 270907
Tic Sicil No: 270907 / Şirket Sicil No: 270907

14. KÂRTAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

14.2. İhraççının kârtahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kârtahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.




SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Evi Etiler Mah. Akursu Cad.
P.11 Kat: 5/11 D. No: 3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 269210-0

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Mah. Kat: 11/1 Etiler Evi A Blok K:4-5
Etiler Mah. No: 3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 269210-0
Ticaret Sicil No: 269210-0

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda verilmektedir:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

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



SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Kapısı 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:4-6
Etiler/Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274273 / Şişli
Büyükdere Kurumlar V.D. 801 070 4388
Yatırım Sicil No: 350210-0

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

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

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

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

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

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

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

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

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



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Etiler - Şişli / D. Kapısı Apt. No: 3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 001 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cicero Meydanı
Büyükdere Caddesi No: 111 Kat: 5 Etiler A Blok K:4-5
Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274900 / Şirket Sicil No: 274900
Tic. Sic. No: 274900 / Şirket Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900

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

Yoktur.

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

Yönetim Kurulu:

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

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

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

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

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



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emin Erdem
S.Ü. Kapalı Çarşı No: 3/51 K.11
Kuşatıcı, İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Çiftliği No: 177 Kat: 9 A Blok K:4-8
Kat: 9 No: 516/15134-9/9
Tel: 0212 334 70 33 (pbx)
E-posta: info@seker.com.tr
Büyükdere Kurumlar V.D. 801 070 4385
Ticaret Sicil No: 350210/0

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

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel:

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

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

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



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Etiler Evler Cad. No: 111 Kat: 4
Beşiktaş / Şişli / İstanbul / Türkiye
Kısmi Sicil No: 27/51 K.11
Kısmi Sicil No: 27/51 K.11
Kısmi Sicil No: 27/51 K.11
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Etiler Evler Cad. No: 111 Kat: 4 Blok K:4-S
Beşiktaş / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sicil No: 27/51 K.11
Kısmi Sicil No: 27/51 K.11
Kısmi Sicil No: 27/51 K.11
Kısmi Sicil No: 27/51 K.11

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

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

¹⁶ Görev bitiş tarihi bildirilenler haricindeki görevler devam etmektedir.

¹⁷ Görev bitiş tarihi bildirilenler haricindeki görevler devam etmektedir.

¹⁸ Bilgi tarihi bildirilenler haricindekiler devam etmektedir.

¹⁹ Bilgi tarihi bildirilenler haricindekiler devam etmektedir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler, Evler Mah. Çengel Cad.
Pratima Sit. Kat: 11 No: 3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.



SEYER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler, Etiler Mah. Akşisu Cad.
Promosya Sit. D Blok Kat: No: 3/51 K.11
Kağıthane/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

119

DEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Caddesi No: 171 Kat: 5/5 A Blok K:4-5
Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27497
Tel: 0212 334 33 33 (4x)
Bilgi İşleri Kurumu V.D. 80 1006 4386
Ticaret Sicil No: 369290-D

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

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

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

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




ŞEKER GİRİMLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye, Beşiktaş, İstanbul Cad.
Promesa Silt. D. Kat: 11, No: 3/51 K:11
Kağıthane, İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Boşköy, Büyükdere 171 Mahallesi, A Blok K:4-5
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 27497
Tic. Sic. No: 27497
Bilgi İşlem Kurumu V.D. 601 906 4385
İsaret Sicil No: 35921/40

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Yönetim Kurulu

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

Yönetimde Söz Sahibi Personel

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



SEKER MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D Kapısı Apt. No: 3/51 K.11
Kağıthane/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6315

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

Yoktur.

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

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

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

karar verilmiştir.

Komitelerin görev tanımları kısaca aşağıda yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Evler, Nispetiye Mah. 1. Cad.
Prof. Dr. S. S. Kocabaşı Bulvarı, No: 3/51 K.11
Kadıköy / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 001 070 6815

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

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

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

Bilgilendirme Politikası

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

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

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

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

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



SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sahibiyet Kavrii Mah. Barsu Cad.
Promosa 6. D. Kat. No: 3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 8815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Özel Müşteri İşleri
Boşluk No: 171 Mithatpaşa A. Blok K:4-5
Sentepe / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (10 hat)
Borsadaki Numaralar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 356210-0

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

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

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

Kamuyu Aydınlatma Politikası

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

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

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

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

Bağış ve Yardım Politikası

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

İnsan Kaynakları Politikası

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

Şirket'in insan kaynakları politikasının temel ilkeleri;

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



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler 1. Evler Kat: Akfen Cad.
Pınarhisar Sit. Değirmentepe No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu v.d. 001 070 6815

SEKER GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Çarşı No:171 Akfen Kat: A Blok K:4-5
Etiler/Şişli - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274334/03 (Şirket Sic. No.)
Büyükdere Kat: No: 171/171-4385
Nispetiye Sic. No: 350210-0

Ücretlendirme Politikası

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

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

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

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

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

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

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

Tazminat Politikası

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

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

Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

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

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

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



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Bulvarı, 11. Kat, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 27112 / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saklı Mimarlık
Büyükdere Cad. No:171 Etiler Kat: A Blok K:4-5
Etiler/Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27112 / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815
Ticaret Sic. No: 360210/0

Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası

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

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

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

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

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

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

Kâr Payı Dağıtım Politikası

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

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

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

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



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kâr Payı Dağıtım Politikası
Etiler Mah. Evler Cad. No: 3/51 K. 11
Kağıthane / ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Nispetiye Cad. No:111 Kat:5/5 A Blok K:4-5
Etiler Mah. Evler Cad. No:3/51 K.11
Kağıthane / ŞİŞLİ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274943
Bilgi İşlem Kurumu V.D. 801 308 4385
Ticaret Sic. No: 35522 0-0

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

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

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

Şikayet Yönetimi Politikası

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

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

Pay sahiplerinin taleplerinin alındığı kanallar aşağıda yer almaktadır:

- E-posta
 - www.sekergyo.com.tr "İletişim Formu" kısmından gelen şikayetler
 - İnternet sitesinde yer alan diğer e-posta adreslerine (personel e-posta adreslerine) gelen şikayetler
- Telefon ve Faks
 - Genel müdürlük 0 212 398 38 00 hattına gelen şikayetler.
- Yazılı Dilekçe
 - Şikayet Yönetimi – Emniyetevleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi No:3/51 Kağıthane/İstanbul adresine pay sahiplerinden veya resmi kurumlardan gelen yazılar.

Etik İlkeler

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

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

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

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan İhraççı'nın pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri:

- Pay sahiplerine ve pay sahipleri ile ortaklık arasında yapılan yazışmalara ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulması sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yürütmek.



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sit. D. 3/51 K. 11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu Cad. 801 070 8815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Kat:5 A Blok K:4-5
Etiler / Şişli / İSTANBUL
TAR: 0212 234 33 33 (5x4)
Etiler / Kurumlar V.D. 90 / 068 4385
Ticaret Sicil No: 33660-0

- Dönem içerisinde bölüme gelen sorular ve pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili bilgi talepleri, Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Politikası doğrultusunda açık ve net olarak, yüz yüze veya iletişim araçları aracılığıyla yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dâhil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere konferans, panel, seminer ve yerinde tanıtım toplantılarına (road show) katılım sağlamak.

Yatırımcı İlişkileri Birimi Yöneticisi

Şirket'te İzahname düzenleme tarihi itibarıyla yatırımcı ilişkileri birim yöneticisi atanmamış olup, Kurumsal Yönetim Tebliği md. 11/6 hükmü uyarınca, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren altı ay içerisinde yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturularak, yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi belirlenecek ve ilgili bilgi KAP'ta yayınlayacaktır.



[Handwritten Signature]
 SEKER GAYR MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Emekli Evler Mah. Kavuşu Cad.
 Profesa Sit. D Katmanı, No:3/51 K. 11
 Kağıthane / İSTANBUL
 Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Genel Müdürlüğü
 Büyükdere Caddesi No:171 Maslak A Blok K:4-S
 Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL
 Tel: 0212 334 33 33 (5 Hattı)
 Elektronik Kurumlar V.D. 801 006 4385
 Ticaret Sicil No: 35923/0-0

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahname'de yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

Birim	31 Aralık		
	2021	2020	2019
Yönetim	4	4	4
İnsan Kaynakları	1	1	-
Finans	1	1	1
İhtisas Personeli	-	1	-
Satış ve Pazarlama	1	1	-
Proje Geliştirme	3	2	2
Diğer	3	3	2
Toplam	13	13	9

31.03.2022 tarihi itibariyle süresiz sözleşmeli çalışan sayısı 14, süreli sözleşmeli çalışan sayısı 1 kişi olmak üzere 15 kişidir.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin İhraççı'nın paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin İhraççı'nın paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.3. Personelin İhraççı'ya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.



ŞEKER ÇAM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı
Kıyıkaya Etiler Mah. Akhisar Cad.
Proje No: 3/51 K.11
Kadıköy / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 281 070 0815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Deniz Muhtesim
Büyükdere Şişli No 171 Etiler Kat: A Blok K:4-5
Etiler / Şişli / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 281 070 0815
Bilgi İşlemci Kurumları V.D. 801 001 4385
Ticaret Sicil No: 281 070 0815

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dâhilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in 9 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişilere ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın; Ticaret Unvanı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	Son Genel Kurul Toplantısı (24 Mart 2022)		Son Durum (26 Mayıs 2022)	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Şekerbank T.A.Ş.	610.166.462	100	610.166.462	100
TOPLAM	610.166.462	100	610.166.462	100

Şekerbank T.A.Ş.'nin Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın; Ticaret Unvanı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	Son Genel Kurul Toplantısı (30 Mart 2022)		Son Durum (26 Mayıs 2022)	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı	576.786.000,80	31,01	586.786.000,80	31,55
Samruk-Kazyna Invest LLP	224.353.417,47	12,06	224.353.417,47	12,06
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	119.730.103,73	6,44	119.730.103,73	6,44
Diğer	939.130.478	50,49	929.130.478	49,95
TOPLAM	1.860.000.000	100	1.860.000.000	100

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in sermayesindeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy hakları sağlayacak nitelikte imtiyazlı pay grubu bulunmamaktadır.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 610.166.462 TL'dir ve 1 TL itibari değerinde 610.166.462 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in paylarının tümü muvazaadan arı olarak taahhüt edilmiş olup 602.966.462 TL'si aynı olarak, 7.200.000 TL'si ise nakden ödenmiştir. Paylar arasında grup ayrımı söz konusu değildir.

19.4. İhraççı'nın bilgisi dâhilinde doğrudan veya dolaylı olarak İhraççı'nın yönetim hâkimiyetine sahip olanların ya da İhraççı'yı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hâkimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Şirket'in tek ortağı, Şirket'in %100'üne sahip olan Şekerbank'tır. Şirket'in sermayesi pay gruplarına ayrılmamıştır ve Şirket sermayesinde imtiyazlı bir pay bulunmamaktadır.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Yönetim hâkimiyetinden kaynaklanan gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, SPK düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dışında alınan tedbirler bulunmamaktadır.



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Kat: 11, Etiler Mahallesi, Beşiktaş, İstanbul
Pazarlar: Sit. K. Kat: 11, Etiler Mahallesi, Beşiktaş, İstanbul
Kategori: İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 8815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Boşadönü, Kat: No: 171, Ulus Mahallesi, Blok K4-5
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 334 02 03 (5 Hattı)
Bilgiye: Kulluvar V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 35629/0-0

19.5. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:




SEKER GAYR MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiyemet Etiler Mah. Arslan Cad.
Promosyon Sit. D Blok Kat: Apt. No:3/51 K:11
Kağıthane / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 801 070 6815

132


SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Mah. No:171 Şişli Kat: A Blok K:4-5
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 291233/33 335 1890
Bilgi İşlem Kurumları V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 359211-0

20. İLİŞKİLİ TARAFALAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Kurul, halka açık şirketlerin ilişkili taraflarıyla yaptıkları işlemlerin piyasa koşullarına uygun olmaması halinde yaptırım uygulamaya yetkilidir. İlişkili taraf işlemleriyle ilgili olarak Kurul'un uygulayabileceği yaptırımlara ek olarak, vergi düzenlemeleri de ilişkili taraf işlemleri hakkında transfer fiyatlandırması ve örtülü kâr dağıtım kuralları kapsamında bazı yaptırımlar getirmektedir. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında, Şirket'in, tutarı yüksek ilişkili taraf işlemleri yapmasına ilişkin olan kararlar için yönetim kurulunun bağımsız üyelerinin çoğunluğunun kabul oyu gereklidir. Yönetim kurulunun bağımsız üyeleri, ilişkili taraf işlemleri hakkında oy vermekten imtina edebilir veya bu işlemler aleyhine oy kullanabilirler. İlişkili taraf işlemlerine ilişkin esaslar kapsamında, yönetim kurulunun bağımsız üyelerinin çoğunluğunun kabul oyunun alınmadığı hallerde, bu durumun KAP vasıtasıyla kamuoyuna açıklanması ve söz konusu ilişkili taraf işleminin genel kurul onayına sunulması zorunludur. Söz konusu ilişkili taraf işleminin genel kurulda da onaylanmaması halinde, Şirket bu ilişkili taraf işlemini gerçekleştiremeyecektir. İlişkili taraf işleminin tarafları ve bu kişilerin ilişkili tarafları söz konusu genel kurullara katılamaz veya bu genel kurullarda oy kullanamaz. Bu genel kurullarda toplantı nisabı aranmamaktadır ve katılanlar verdikleri oyların salt çoğunluğuyla ilişkili işlemi kabul etmeye veya reddetmeye karar verebilirler.

Verilen tarihler itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflar ile ilgili bakiyeleri, ilişkili taraflar ile yapılan işlemler olan ticari ve ticari olmayan alacakları ve ticari ve ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

Şekerbank T.A.Ş. zindinde bulunan mevduat	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
Vadesiz mevduat	--	--	147
Vadeli mevduat	80.445	73.128	189.185
Toplam	80.445	73.128	189.332

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş.	--	1.748	--
Derebaşı Enerji A.Ş.	--	63	--
Sekâr Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	32	--	--
Metis Yatırım Holding A.Ş.	--	6	--
Toplam	32	1.817	--

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2021 (bin TL)	2020 (bin TL)	2019 (bin TL)
Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş.	--	1.710	--
Metis Yatırım Holding A.Ş.	--	30	--
Sekâr Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	9	20	--
Toplam	9	1.760	--



ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YÖNETİM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Akarsu Cad.
Promosyon Sit. D Blok Kat: No:3/51 K.11
Kâğıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 8815

İlişkili Taraflarla Otan İşlemler	31 Aralık 2021					
	Faiz gelirleri	Kira geliri	Kira gideri	Diğer gelirler	Diğer giderler	Gayrimenkul Alışı
	(bin TL)					
Şekerbank T.A.Ş.	3.832	27.618	--	16	-14	--
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	--	90	--	--	--	--
Sosyal Sigorta San. Vakfı	--	296	--	--	--	--
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	2.700	--	--	--	--
SekârFilo Kiralama	--	329	--	--	-491	--
Şeker Faktoring A.Ş.	--	1.296	--	--	--	--
Şeker Sigorta A.Ş.	--	1.363	--	--	-67	--
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	--	1.080	--	--	--	--
Desmer Güvenlik A.Ş.	--	1.980	--	--	-211	--
Toplam	3.832	36.752	--	16	-14	1.197

İlişkili Taraflarla Otan İşlemler	31 Aralık 2020					
	Faiz gelirleri	Kira geliri	Kira gideri	Diğer gelirler	Diğer giderler	Gayrimenkul Alışı
	(bin TL)					
Şekerbank T.A.Ş.	3.287	9.322	--	2.086	-1.034	--
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	--	--	--	--	--	-30.000
Sosyal Sigorta San. Vakfı	--	242	--	--	--	--
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	96	--	--	--	--
SekârFilo Kiralama	--	291	--	--	-152	--
Desmer Güvenlik A.Ş.	--	0	--	--	-1.197	--
Toplam	3.287	9.951	--	2.086	-2.383	-30.000

İlişkili Taraflarla Otan İşlemler	31 Aralık 2019					
	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Satış gelirleri	Kira geliri	Kira gideri	Diğer
	(bin TL)					
Şekerbank T.A.Ş.	699	--	--	8.397	--	--
Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.	--	473	--	--	1.140	--
Desmer Güvenlik Hizmetleri Tic. A.Ş.	--	--	--	60	--	864
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	--	--	--	369	--	--
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	133	--	--
SekârOto Filo Yönetimi Hizmetleri A.Ş.	--	3	--	137	--	--
Toplam	699	476	--	9.096	1.140	864



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

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Genel Müdürlüğü
 Büyükdere Cad. No: 71 Etiler/Şişli A Blok K:4-5
 Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL
 Telefon: 0212 334 33 33 (5 Hattı)
 Borsadan Kurumlar V.D. 801 006 4385
 Ticaret Sicil No: 359219/0

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

Şirket'in hasılat kalemi "Kira Gelirleri" ve "Gayrimenkul Satış Gelirleri"nden oluştuğundan, ilişkili taraflar ile yapılan kiralama işlemlerinin toplam kira gelirine oranına ilişkin tablo aşağıda verilmiştir.

Bin TL	2021	2020	2019
Toplam Kira Geliri	39.569	10.878	9.360
İlişkili Taraf Kira Geliri	36.752	9.951	9.096
Oran %	92,88	91,48	97,18



SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul Cad.
Proje No: SİL D Kav. / Apt. No: 3/51 K.11
Kagithane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 001 070 5815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Boydutluk / Kat: 4/5 111 Kat: 4/5 Blok K:4-5
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 254 33 33 (günüş)
Bilgi İşlem Kurumlar V.D. 801 308 4385
Ticaret Sicil No: 359210-0

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 610.166.462 TL'dir.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL'dir.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Şirket'in sermayesinin 602.966.462 TL'lik kısmı, Şekerbank ile yapılan kısmi bölünme sözleşmesi kapsamında KVK'nun 19. ve 20. maddeleri ile TTK madde 159 ve devamı hükümleri uyarınca kısmi bölünme sözleşmesi kapsamında "kolaylaştırılmış usulde iştirak modeliyle kısmi bölünme işlemi yoluyla" Şirket tarafından devir alınan gayrimenkuller ile aynı sermaye olarak ödenmiştir.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

21.5. İhraççı'nın paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları İhraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

21.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişilerle ilgili bilgi:

Yoktur.

21.8. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliklere yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Ortaklığın kuruluş sermayesi ile kuruluşundan bu yana gerçekleştirilen sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Açıklama	Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Önceki Sermaye Tutarı (TL)	Yeni Sermaye Tutarı (TL)	Sermayenin Karşılama Şekli
Kuruluş	19.04.2017	25.04.2017	-	500.000	Nakdi (Kısmi Bölünme uyarınca)
Sermaye Artırımı	29.12.2017	05.01.2018	500.000	603.466.462	500.000 TL Nakdi 602.966.462 TL Aynı (Kısmi bölünme yoluyla devralınan gayrimenkuller)
Sermaye Artırımı	14.11.2019	20.11.2019	603.466.462	610.166.462	6.700.000 TL Nakdi



SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağışçılar Evi Kat: 4. Kat
Finansa Sül. D. No: 3/51 K. 11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Boğaziçi Köprüsü No: 171 İstanbul / Beşiktaş / Blok K-4-5
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 334 33 33 / 3343
Bilgiye Kurumlar V.D. 801 070 4285
Ficaret Sicil No: 359290-0

GYO Tebliği'nin 21. maddesi uyarınca, Şirket ile ilişkili taraflar arasında yapılan işlemler hakkında, bahsi geçen Tebliğ hükümleri saklı kalmak şartıyla SPK tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri uygulanır.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket'in sermayesini temsil eden paylara ilişkin herhangi bir pay grubu oluşturulmamıştır. Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca Şirket payları imtiyazlı değildir.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca, Şirket paylarına halka arz sonrasında da hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz tanınmayacaktır.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usul ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Genel kurula ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 24. ve 25. maddelerinde düzenlenmektedir. Genel kurul, olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. Olağan genel kurul toplantısı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kârve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için genel kurulu toplantıya çağrılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanmaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağrılabilir. TTK'nın 411 ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan usurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, başkanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tesvil ve ilan edilir.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi tarafından sağlanacak pay sahipleri çizelgesine göre hazırlar. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel Kurul Toplantıları şirket merkezinde veya Yönetim Kurulu tarafından tayin edilecek aynı sınırları içinde başka bir yerde yapılır.

Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak esnas piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415. maddesi uygulanır.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.



ŞEKER ENERJİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Tiyatro Sok. Akarsu Cad. 138
Pomona Çiğ. 2. Katı No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 5515

ŞEKER ENERJİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlük
Büyükdere Çiğ. No:171 Etiler, Şişli A. Blok K:4-5
Kağıthane / Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (pbx)
Büyükdere Kurumlar V.D. 801 809 4388
Ticaret Sicil No: 356210-0

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

21.18. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri, SPK'n ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilecektir. Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul'un iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunamaz. Kurul düzenlemelerinden kaynaklanan zorunluluklar saklı kalmak üzere nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

GYO Tebliği'nin 15. maddesi uyarınca payların halka arzından önce ortaklık sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri ile herhangi bir orana bakılmaksızın imtiyazlı payların devirleri Kurul iznine tabidir. Payların halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlanan paylara sahip olan ortakların GYO Tebliği'nin 7. maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi dışındaki bentlerinde yer alan şartları sağlamaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. İmtiyazsız paylarla yönetim kontrolünün elde edilmesi halinde ise, bu paylara sahip olan ortakların söz konusu şartları sağladıklarını tevsik edici belgeleri pay edinimini takip eden 10 iş günü içinde Kurula iletmeleri zorunludur.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.



ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyet Etkin Maliye Anonim Cad.
Prof. Dr. Sait D. Karagözüpt. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 8815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Boşluklar Caddesi No:111 Maslak A Blok K:4-5
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 334 33 33 (Bx)
Bilgi İşlem Kurumu V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 330210-0

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

22.1. Kira Sözleşmeleri

Şirket, akdettiği kira sözleşmelerinin hepsinde kiraya veren taraftır. Şirket'in kiraya verdiği taşınmazlar genel olarak ofis ve hizmet binası olarak kullanılmak amacı ile kiralanmıştır.

Şirket'in akdettiği kira sözleşmelerinin önemli bir çoğunluğunda kiracı, Şirket'in ana pay sahibi olan Şekerbank'tır. Şirket'in Şekerbank ile akdettiği kira sözleşmelerinin yanı sıra, kiraya veren sıfatıyla Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Şeker Faktoring A.Ş., Şeker Sigorta A.Ş., Şeker Finansal Kiralama A.Ş., Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş., Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı, Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı, SekârOto Filo Yönetim Hizmetleri A.Ş., Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş., Virtus Ambalaj Çelik San. ve Tic. A.Ş., Upper Hands Gıda ve Genel Ticaret Limited Şirketi, Agra Fintech Yazılım Çözümleri A.Ş., İstanbul Filipinler Cumhuriyeti Başkonsolosluğu, Aydın İleri Teknoloji A.Ş., Gogo Proje Film Yapım Organizasyon Ltd. Şti., CI Global Emlak İnşaat ve Danışmanlık Tic. Ltd. Şti., Royal Dragon Uluslar Arası Ticaret A.Ş., Sundus Ödeme Kuruluşu A.Ş., Numnum Teknoloji A.Ş., Trio Mühendislik A.Ş., 4A Labs Tek. Bilişim ve Görsel Danışmanlık A.Ş., Osman Şen, Kutbettin Beytaş, Devrim Ölmez, Hülya Akalar, İbrahim Erdoğan, Ahmet Alivi ve Önder Kırdar ile akdettiği kira sözleşmeleri de bulunmaktadır.

Hiçbir kira sözleşmesi tek başına Şirket faaliyetleri açısından esaslı bir öneme sahip değildir. Şirket'in akdettiği kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin şerh edilmesine ve kontrol değişikliğine dair hükümler bulunmamaktadır. Buna ek olarak, Şirket'in akdettiği tüm kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin üçüncü kişilere devri de yasaklanmıştır.

Mevcut kira sözleşmelerindeki önemli hükümler aşağıda özetlenmektedir:

Süre ve Fesih

Şirket'in taraf olduğu kira sözleşmelerinin çoğu, kira sözleşmesi feshedilmediği takdirde kendiliğinden birer yıl daha uzayacaktır. Kira sözleşmelerinde kiracı taraf dilediği takdirde, sözleşmede belirtilen fesih bildirim süresi içinde Şirket'e yazılı olarak haber vermek koşuluyla, sözleşme sonunu beklemeksizin kira sözleşmesini feshedebilir ve mecuru tahliye edebilir. Sözleşmelerde kararlaştırılan fesih bildirim süresi kira sözleşmelerinde, sözleşmenin feshinden önce bir ila üç ay arasında değişiklik göstermektedir. Akdedilen kira sözleşmeleri uyarınca kiracının kira bedellerinden ötürü bir borcu olmadığı takdirde her iki taraf da kira sözleşmesini feshedebilecek ve bu durumda Şirket fesih tarihinden itibaren kira talebinde bulunamayacaktır. Kira sözleşmelerinin hiçbirinde, Şirket'in kontrol değişikliği durumunda kiralayana sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı veren bir hüküm bulunmamaktadır.

Kira sözleşmelerinde süre ve feshe ilişkin hükümlerde Şirket'in faaliyetlerini aksatacak bir düzenleme bulunmamaktadır. Bununla birlikte, kira sözleşmeleri kapsamında kiracı; terör saldırısı, doğal afet, yangın gibi mücbir sebepler nedeniyle kiralandan yerin hasar görmesi gibi hallerde kira sözleşmesini tek taraflı olarak derhal feshetmeye yetkilidir. Bu durumda Şirket, kiracıdan herhangi bir kira, hak ve alacak talebinde bulunamayacaktır.

Uyarılama

İstanbul Filipinler Cumhuriyeti Başkonsolosluğu ile akdedilen kira sözleşmesi hariç (kira bedeli ABD Doları cinsinden belirlenmiştir²⁰) olmak üzere, Şirket'in akdettiği kira sözleşmelerinde kira bedeli TÜRK Lirası cinsinden kararlaştırılmıştır. Taraf olunan kira sözleşmelerinin çoğunda kira bedelinin TÜİK tarafından açıklanan ve on iki aylık hesaplamalara göre belirlenen TÜFE oranında veya on iki aylık hesaplamalara göre

²⁰ TÜRK PARASI KIYMETİNİ KORUMA HAKKINDA 32 SAYILI KARARA İLİŞKİN TEBLİĞ 8. Maddesinin (3) numaralı fıkraya hükmüne göre "Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye'de yerleşik kişilerin veya bu maddenin on dokuzuncu fıkrasında belirtilen kişilerin alıcı veya kiracı olarak taraf oldukları gayrimenkul satışı ve gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövizle endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür."

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Etiler Evleri Mah. Akmerkezi Cad.
Kuşçusaray Sit. D Blok Kat: 11 K:11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

belirlenen TÜFE ve ÜFE oranının aritmetik ortalaması oranında artırılacağı kararlaştırılmıştır. Ancak yasal düzenleme uyarınca bu tür sözleşmelerde de TÜFE uygulanmaktadır. Kira sözleşmeleri hükümlerine göre Şirket, sözleşmelerde belirlenen esas ve şekil dışında kira bedelinde artış yapılmasını talep edemeyecektir. Ayrıca, sözleşmenin süresinin uzunluğundan bahisle, bu süre içinde şartların kendi aleyhinde değiştiğini ve bu nedenle kira sözleşmesinde belirlenen kira bedelinin, yeni şartlara uygun olarak uyarlanmasını da talep edemeyeceği düzenlenmektedir. Bununla birlikte, TBK uyarınca beş yıldan uzun süreli (ya da uzatılarak beş yıldan uzun süreli hale gelecek olan) kira sözleşmelerinde, tarafların kira bedeli uyarlamasında anlaşamaması durumunda, kira bedeli, kiralayanın başvurusu üzerine yetkili mahkeme tarafından belirlenebilmektedir. Mahkeme, uyarlanmış kira bedelini belirlerken, enflasyonu, gayrimenkulün durumunu ve benzer gayrimenkullerin kira bedellerini dikkate alır.

GYO Tebliği'nin 34. maddesi kapsamında, portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması durumunda Şirket, işleme konu olan varlığın rayıç kira bedelini tespit ettirmekle yükümlüdür. Kiracının, Şirket'in ilişkili tarafı olması halinde ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Söz konusu yapıların rayıç kira bedelleri, Şirket'in hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş ise, takip eden yılda, Şirket'in hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayıç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür. Bu kapsamda Şirket, yenilenen veya uzatılan tüm kira sözleşmeleri için kira sözleşmesine konu gayrimenkulün rayıç kira bedelini tespit ettirecektir.

GYO Tebliği'nin 37. maddesinde ekspertiz değerinin kullanılmasına ilişkin olarak;

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

(2) Ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan gayrimenkuller ile sabit kira bedeli ve/veya ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan birden fazla kiracının bulunduğu gayrimenkullerin kira ekspertiz bedeli ve kira bedeline ilişkin karşılaştırma, hesap döneminin sonunda yapılır. Kısmi doluluğa veya değişken doluluğa sahip gayrimenkullerden elde edilen kira bedeli toplamının, gayrimenkulün toplam ekspertiz kira bedeli ile mukayesesinde, gayrimenkulün toplam kiralalanabilir alanının yıl içerisindeki ortalama doluluk oranı dikkate alınır. Bu kapsamda, elde edilen kira bedeli, gayrimenkulün toplam kiralalanabilir alanının ortalama doluluğuna göre III. KISIM 28 düzeltilmiş ekspertiz kira bedeli ile mukayese edilir. Bir hesap döneminin sonunda, ekspertiz kira bedelinin altında gelir elde edilen gayrimenkullere ilişkin bilgilerin, hesap döneminin 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 açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir. Tek kiracısı bulunan gayrimenkullerin, uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda ise, beş yıllık dönemler itibarıyla kira ekspertiz değerleri 36 ncı madde kapsamında hazırlanacak bir 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 açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak pay sahiplerine bilgi verilir."

hükümleri yer almaktadır.

SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Etiler Mah. Büyükdere Cad.
Kat:10 No:10 Kat:10 No:3151 K.11
Keçiören / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 8815

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:177 Kat:10 A Blok K:4-5
Etiler / Şişli - İSTANBUL
Tic Sicil No: 274763 / Şirket Sicil No: 274763
Tic Sicil No: 274763 / Şirket Sicil No: 274763
Tic Sicil No: 274763 / Şirket Sicil No: 274763

22.2. Banka Kredi Sözleşmesi

Türk bankaları, müşterileri ile nakdi ve gayri nakdi kredilerin her çeşidini kapsayan ve müşterilerin, sözleşmede belirtilen belli bir üst limite kadar nakdi ve gayri nakdi her çeşit krediyi kullanmaya imkân olan kredi sözleşmeleri imzalamaktadır.

Şirket'in taraf olduğu 31 Aralık 2014 ve 23 Temmuz 2015 tarihli iki genel kredi sözleşmesi bulunmaktadır. Bu sözleşme uyarınca yükümlülüklerinin teminatı olarak Şeker Kule üzerinde 150.000.000 ABD Doları değerinde ipotek tesis edilmiştir.

Genel kredi sözleşmeleri, bankalarca standart formlarda hazırlanmakta olup müşteriler ile müzakere edilmemektedirler. Bu sözleşmeler bankalara, (i) müşterinin onayını almaksızın herhangi bir zamanda, kredinin tamamını veya bir bölümünü kat etmeye, geri çağırma, durdurma veya iptal etmeye; (ii) ipotek, hesap ve taşınır rehni, alacağı temlikli dâhil olmak üzere her çeşit teminatın sağlanmış olmasını talep etmeye ve (iii) herhangi bir zamanda ek teminatlar istemeye yetkili olmalarını sağlayan üstün haklar tanımaktadır. Kredi veren Banka ile akdedilen genel kredi sözleşmelerinde de bu hükümler yer almaktadır.

Bu sözleşmelerin önemli hükümlerine aşağıda yer verilmektedir:

- Sözleşmeler, nakdi ve gayri nakdi kredileri kapsamaktadır. Şirket'e sağlanabilecek nakdi krediler arasında; yabancı para cinsinden nakdi krediler, cari hesap nakdi kredileri, vadeli nakdi krediler, prefinansman nakdi kredileri, ihracat kredileri, ithalat kredileri ve faktöring kredileri yer almaktadır. Gayrinakdi krediler kapsamında ise, teminat mektupları, akreditifler (teminat akreditifleri de dâhildir), garantiler, kontrgarantiler, avaller, kabul senetleri, teminat senetleri ve ciro edilebilir senetler yer almaktadır.
- Sözleşmeler kapsamında, Banka (i) Şirket için bir veya birden çok cari hesap açmaya; (ii) sözleşmeler kapsamında sağlanan her bir kredinin vadesini belirlemeye; (iii) her bir cari hesabın limitini artırmaya veya azaltmaya yetkilidir.
- Sözleşmelerin müzakeresinden, imzalanmasından ve ifasından doğabilecek her türlü masraf ve vergilerden Şirket sorumludur.
- Sözleşmeler uyarınca Banka; hesap rehni, nakit blokajı, taşınır rehni, teminat, ciro edilebilir senetlerin temlikli veya rehnedilmesi, ticari işletme rehni ve alacağın temlikli ve rehni de dâhil olmak üzere sözleşmeler kapsamında yükümlülüklerin temini amacıyla her çeşit teminatın verilmesini isteyebilir. Ayrıca Banka ek teminatların sunulmasını da talep edebilecektir.
- Sözleşmeler, ilgili kredinin geri ödenmesine ilişkin bir risk oluşması halinde Kredi veren Banka'ya kredinin tamamını veya bir bölümünü kat etme, geri çağırma veya durdurma ve kredi limitlerini artırma veya azaltma gibi yetkiler vermektedir.
- Sözleşmeler kapsamında Şirket'in yükümlülüklerini yerine getirilmesinin sonucu olarak, Kredi veren Banka'nın maruz kalabileceği tüm zararlara katlanmak Şirket'in yükümlülüğüdür.
- Kredi kullandıran Banka'nın kayıt ve defterleri, sözleşmeler ile ilgili bir uyumsuzluk olduğunda, Şirket aleyhine kesin delil oluşturacaktır.

Sözleşmeler uyarınca, Şirket'in paylarının devri kredi kullandıran Banka'nın onayına tabidir. Söz konusu onay alınmadan Şirket'in ortaklık yapısında değişiklik olması halinde, İlgili Banka sözleşmeler kapsamında kullanılan kredilerin geri ödenmesini talep etme imkânı bulunmaktadır.

İlgili Banka 16.04.2021 tarihli yazısı ile onay vererek, sermaye yapısında değişikliğe neden olabilecek işlem (halka açılma) nedeniyle, Şirket'e karşı fesih, erken ödeme, krediyi geri çağırma gibi taleplerde bulunmayacağını gayrikabili rücu beyan ve taahhüt etmiştir.

22.3. Sigorta Sözleşmeleri

GYO Tebliği uyarınca Şirket, ortaklık portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkları, oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alarak sigortalatmak zorundadır. Bu kapsamda Şirket, yukarıda belirtilmiş olan varlıklar haricinde, tüm faaliyetleri için kanunen zorunlu tutulan sigorta poliçelerine sahiptir. Sigorta poliçeleri ile güvence altına alınan temel risk, Şirket'in malvarlığına ilişkin zararlardır.



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Etiler Mah. Akmerkez Cad.
Kat: 5/5 Kat: 5/5 Kat: 5/5 Kat: 5/5
K: 5/5 Kat: 5/5 Kat: 5/5 Kat: 5/5
Zincirlikuyu V.D. 601 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Bayrak Sok. No:171 Beşiktaş / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 27492 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 27492 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 27492 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 27492 / Şişli / İstanbul

Şirket faaliyetleri, Şirket işinin durmasından meydana gelecek hasarın tazmini de dâhil olmak üzere, üçüncü şahıs mali sorumluluk ve ferdi kaza sigortası poliçeleriyle güvence altına alınmıştır. Bunun dışında, Şirket'in Kazakistan'da bulunan taşınmazları, yangın sigorta poliçesi kapsamında dina yangını, deprem, terör saldırısı, sel ve su baskını, fırtına, kara ve hava taşıtlarının çarpması, yer kayması, duman, kâğırlığı ve cam kırılması sebebiyle Şirket'in malvarlığına veya üçüncü kişilere gelecek zararlar neticesinde oluşacak risklere karşı güvence altına alınmıştır.

Şirket, Türkiye'de ve yurt dışında bulunan tüm gayrimenkullerinin sigortasını yaptırmış ve böylece varlıklarını Şirket'in malvarlığına veya üçüncü kişilere gelecek zararlar neticesinde oluşacak risklere karşı güvence altına almıştır.

Şirket'in sigortacı Şeker Sigorta'dır ve tüm sigorta poliçelerinin geçerlilik süresi bir yıldır. Bir yılın sonunda poliçenin yenilenmesi ve sürenin uzatılması durumunda, poliçelerde uzatılan her bir yıl için ayrı ayrı belirlenen oranlarda hasarsızlık primi uygulanacaktır. Şirket'in sigorta poliçeleri, sigortacı için sigorta bedeli üzerinden birtakım tenzili muafiyetler içermektedir. Bunun yanı sıra, sigortada poliçesinde özel olarak belirtilmiş rizikoların gerçekleşmesi nedeniyle ortaya çıkacak hasarların tazmini için sigortacı ile sigortalı Şirket'in müşterek sigortası söz konusu olmaktadır. Müşterek tazmin maddelerinde sigortacı ile sigortalının yüküneceği hasarın oranı belirtilmektedir.

Şirket, mevcut sigortalarnı, süreleri dolduğunda primlerde kayda değer bir artış olmadan yenileyebileceğini düşünmektedir. Sigortalara kapsamında Şirket tarafından yöneltilen taleplere ilişkin olarak Şirket, işbu Düzeyname tarihi itibarıyla önemli bir uyumsuzluk yaşamamıştır.

22.4. İş Sözleşmeleri

Şirket, çalışanları ile tek tip iş sözleşmesi akdetmektedir. Şirket'in çalışanları ile akdettiği belirsiz süreli iş sözleşmesinde çalışanların görev tanımı, işe başlama süresi, çalışma sürelerine ve ücrete ilişkin esaslar ile sözleşmenin feshine ilişkin hükümler düzenlenmektedir. Genel hükümler haricinde, sözleşme kapsamında Şirket çalışanları ile Şirket arasında özel şartlar da düzenlenmektedir.

Şirket'in çalışanları ile akdettiği belirsiz süreli iş sözleşmesi dâhilinde çalışanların sır saklama yükümlülüğü bulunmaktadır. Şirket çalışanları, sır saklama yükümlülüklerini ihlal ettiği takdirde Şirket, çalışanın iş sözleşmesini tek taraflı bildirim ile derhal feshedebileme yetkisini haiz olup, sır saklama yükümlülüğünün ihlali nedeniyle uğradığı zararın tazminini talep edebilecektir.

22.5. Gayrimenkul Değerleme Sözleşmeleri

GYO Tebliği'nin 34. maddesinde Şirket'in değerlendirme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Söz konusu değerlendirme işlemleri, sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunan değerlendirme kuruluşları veya değerlendirme faaliyetine ilişkin Kurul düzenlemelerinde tanımlanan şirketler tarafından yürütülmektedir. Bu kapsamda Şirket, GYO Tebliği'nin 34. maddesinde sayılan değerlendirme gerektiren işlemler için, gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile değerlendirme hizmet sözleşmesi akdetmektedir.

Şirket, 19 Şubat 2021 tarih ve 2021/05 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller ve 2021 yılı içinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar vermiştir.

Şirket'in Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile akdettiği değerlendirme sözleşmeleri kapsamında, gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanacak rapor; şirket ve müşteri bilgilerini, genel, özel ve sektör verilerini, genel piyasa değerlendirmesini, gayrimenkul ile ilgili bilgileri, gayrimenkulün yer ve konum, mevkii ve çevre bilgilerini, gayrimenkulün özelliklerini, gayrimenkulün tapu bilgilerini, mülkün ve binanın incelenmesi sonucunda elde edilen bilgileri, gayrimenkulün tapu araştırmalarını, imar durumunu, gayrimenkul ile ilgili fiziksel bilgileri, değerlendirme konusu gayrimenkulün tanımını, mahallinde yapılan tespitleri, gayrimenkulün analizini ve değerlendirmesini, mülkün acil satış değeri takdirine konu Pazar araştırmalarını, söz konusu mülkün fiyatını etkileyen pozitif ve negatif özellikleri, mülkün SWOT analizini (güçlü yönler, zayıf yönler, fırsatlar ve tehditler), değerlendirme uzmanının profesyonel görüşü ve analiz sonuçlarının değerlendirilmesini, değerlendirme uzmanınca takdir edilen acil satış değerini ile güncel pazar değerini ve gayrimenkulün değerlendirme sürecinde temel alınacak diğer ekleri içermektedir.



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM VE SİGORTA A.Ş.
Etiler Evlâk Mah. Akınsu Cad.
Ünvan Sit. Kat: 11/11 Apt. No:3/51 K.11
Kağıthane/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 001 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No: 171 Maslak A Blok K:4-5
Kat: 9/9 Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 234 39 33 (Şişli)
Bilgi İşlem Kurumu V.D. 001 048 4385
Ticaret Sic. No: 359210-0

Şirket, 31 Ocak 2022 tarih ve 2022/4 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve 2022 yılı içinde portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için de Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

22.6. Hukuki Danışmanlık Sözleşmeleri

Şirket, halka arzı kapsamında Uzman Hukukçu Raporu düzenlenmesine ilişkin olarak Esin Avukatlık Ortaklığı ile 16.02.2022 tarihinde sözleşme akdetmiştir.

Şirket'in genel Hukuki konularda danışmanlık almak üzere TEPEAŞAN Hukuk Bürosu ile 01.01.2022 tarihinde, Ergün Hukuk Bürosu ile 22.02.2022 tarihinde imzaladığı sözleşmeleri mevcuttur.

22.7. Vergi Hizmetleri Sözleşmesi

Şirket PWC Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile vergisel danışmanlık kapsamında 31 Ocak 2022 tarihinde vergi hizmetleri sözleşmesi akdetmiştir.

22.8. Fiyat Tespit Raporu Hazırlanmasına İlişkin Sözleşme

Şirket, Global Menkul Değerler A.Ş. ile Şirket'in SPK'ya yapmış olduğu halka arz başvurusuna ilişkin, halka arz birim satış fiyatının belirlenmesi amacıyla SPK'nın Pay Tebliği kapsamında hazırlanması gereken halka arz fiyat tespit raporunun uluslararası değerlendirme standartları çerçevesinde hazırlanması amacıyla 07 Mart 2022 tarihinde değerlendirme hizmeti sözleşmesi akdetmiştir.

Yine aynı kapsam da Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26.08.2021 tarih ve 44/1294 sayılı kararı gereğince 30 Mart 2022 tarihinde TERA Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile de ikinci bir Fiyat Tespit Raporu'nun hazırlanması konusunda sözleşme imzalanmıştır.

22.9. Online Portal Sözleşmesi

Şirket, Reklam Beş Tanıtım ve Bilişim Hizmetleri Danışmanlık Turizm Ticaret Ltd. Şti. ile Sunucu Barındırma Hizmeti almak üzere 31.03.2021 tarihinde sözleşme akdetilmiştir.

22.10. Reklam Sözleşmeleri

Şirket, Marka Sokak Reklam İletişim ve Tasarım A.Ş. ile iş, ürün ve hizmetlere ilişkin talep edilecek tüm reklam ve tanıtım faaliyetleri ile ilgili her türlü işlerde bilgi vermek ve yönlendirmek, sınırsız sayıda kampanyaları tasarlamak, önermek, oluşturmak, hazırlamak ve gerçekleştirmek, 3 kişi ve şirketlerle ve iracatlar ile metinler, grafikler, tasarımlar, film ve senaryolar hazırlamak, üretmek ve bu sayılanlar ile sınırlı olmamak üzere Şirket tarafından talep edilen diğer tüm reklam ve tanıtım faaliyetlerini gerçekleştirmek üzere 17 Eylül 2021 tarihli bir protokol akdetmiştir.

22.11. Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığ İnaaat Sözleşmesi

Şirket, S. S. Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatifi ("Kooperatif") ile kat karşılığı arsa satış sözleşmesi için 22 Şubat 2021 tarihinde bir ön protokol akdetmiştir. Kooperatif ve Şirket arasında 06.10.2021 Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığ İnaaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu yatırım projesi kapsamında, Kooperatif'e ait bulunan İstanbul ili, Şile ilçesi, Çayırbaşı Mahallesi, 445 no'lu parselde kayıtlı taşınmaz ile Kooperatif tarafından T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'ndan satın alınan 678 ve 679 no'lu parsellerin, tevhid edilerek oluşturulan, 733 no'lu parsel üzerinde Şirket'in anlaşacağı bir müteahhit tarafından bağımsız bölümlerin inşası yapılacaktır. Projeye Haziran 2022 tarihinde başlanması ve Ekim 2023 tarihinde tamamlanması planlanmaktadır.

İlgili mevzuat kapsamında, proje ve 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 neticesinde Kooperatif ile Şirket'in müştereken sahip olacakları yapı inşaat alanının %50'si Şirket'e, %50'si ise Kooperatif'e ait olacaktır.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi
Sisli D.K. 222 Apt. No:3/51 K.11
Kagithane / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Ticaret Sic. No: 270900

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Metro A Blok Kat:6
Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Ticaret Sic. No: 270900

22.12. Dekorasyon ve Teknik Alanların Düzenlenmesine İlişkin Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket'in İstanbul İli Kağıthane ilçesi Merkez ilçesi 8836 ada 4 parselde yer alan yapının Şeker Kule'nin kuzey kısmında yapılacak giriş-çıkış düzenlenmesi (Drop off) alanı çalışmasına ait proje ve danışmanlık hizmetleri için Mek Mimarlık ve Planlama Ltd Şti. ile 16.02.2022 tarihli sözleşme akdetilmiştir.

Şirket S.S Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatif'ile yapılan sözleşme uyarınca, proje ilişkin Tevdit İşlemleri, Yıkım Ruhsatı, Yapı Ruhsatı için Hazırlanacak Projeler ve Yapı Ruhsatı için, Doluyurtlar Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri ile sözleşme akdetmiştir.

22.13. Marka Lisans Sözleşmeleri

Lisans alan sıfatıyla Şirket ile lisans veren sıfatıyla Şekerbank arasında, TPMK nezdinde Şekerbank adına tescil edilmiş olan "Şeker GYO", "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ve "Şeker Gayrimenkul" markalarının, 6769 sayılı Sınai Mülkiyet Kanunu'nun Şirket tarafından 10 yıl süreyle kullanılmasını düzenleyen 4 Mart 2021 tarihinde üç adet marka lisans sözleşmesi akdedilmiştir.

Söz konusu marka lisans sözleşmeleri uyarınca, sözleşmeler 10 yıllık sürenin sonunda taraflardan herhangi birinin altı ay önceden yazılı olarak sözleşmenin uzatılmayacağını ihbar etmediği sürece 10 yıllık süreler ile uzayacaktır. Bununla birlikte, ilgili sözleşmeler kapsamında lisans veren sıfatıyla Şekerbank'ın lisans hakkını herhangi bir ihbara gerek kalmaksızın geri alma hakkı olduğu ve bu hakkın kullanılması halinde Şirket'in ilgili markayı kullanmaya son vereceği, aksi takdirde Şekerbank'ın zararlarını tazmin edeceği düzenlenmektedir. Ayrıca sözleşmelerde, lisans veren sıfatıyla Şekerbank'ın ilgili marka haklarının kullanılması konusunda Şirket'in onayına tabi olmaksızın üçüncü kişilere de kullanım hakkı tanıyabileceği düzenlenmektedir.




ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emniyet Kaveri Blok, Akarsu Cad.
Pratzena Site B Blok Kat: Apt. No.3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 8815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Boşköy / Beşiktaş / İstanbul / Bank K:4-5
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 334 21 30 (genel)
Bilgi İşleri Kurumu V.D. 801 008 4385
Ticaret Sicil No: 35210-D

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççı'nın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve İzahname'de yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

TMS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali yıllara ilişkin hazırlanmış olan konsolide mali tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları Ek 3'de yer almaktadır. SPK'nın II-5.1 Sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği uyarınca izahnameye eklenen 31.03.2022 tarihli konsolide mali tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları Ek 4'de sunulmaktadır.

Finansal Tablolardaki Düzeltmeler

Şirket Promesa'nın %100 hissesini 150.970.100 TL karşılığında ilişkili taraf kapsamında değerlendirilen Metis Yatırımdan satın almıştır. 31.12.2021 tarihinden önceki dönem finansal tablolarında bu satın alma işleminde satın alma tarihi 31 Aralık 2020 tarihi esas alınmış olup satın alma tarihindeki net varlıkları ve satın alma fiyatı arasındaki fark pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç olarak kâr veya zarar tablosuna kaydedilmiştir.

Şirket'in satın alma sonrasında SPK'nın da önerileri de dikkate alınarak yapmış olduğu değerlendirme sonrasında;

- Promesa'nın satın alınmasında kaydedilen gelirin oluşumunda esas teşkil eden varlığın bir yatırım amaçlı gayrimenkul olduğu ve Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) 40'nin 20 nolu paragrafı uyarınca sahip olunan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün başlangıçta maliyet bedeli üzerinden ölçülmesi gerektiği dikkate alındığında, TFRS 13'ün 60 nolu paragrafının söz konusu kazancın muhasebeleştirilmesinde esas alınmasının uygun olmadığı,
- Bir varlık grubunun edinilmesi konusunun görüldüğü Kasım 2017 tarihli IFRS Yorum Komitesi Toplantısı için hazırlanan dokümanda yer alan "edinilen varlıkların ve üstlenilen yükümlülüklerin makul değeri toplamı ile edinme işlemindeki işlem fiyatı arasında bir fark olması halinde, edinen işletmenin öncelikle ilgili makul değerlerinin belirlenmesine ilişkin prosedürleri gözden geçirmesi gerektiği, bu gözden geçirme sonucunda aradaki farkın beklenenden daha az olabileceği veya ortadan kalkabileceği ve işletmenin bu makul değerleri güncellemesi gerektiği" yönündeki görüş ve toplantıda sunulan iki farklı muhasebeleştirme yöntemi dikkate alınarak TFRS 3'ün 2 (b) nolu paragrafı ve edinilen varlıkların ilgili standartlarının esas alınması gerektiği
- Satın alma tarihine en yakın tarihteki hazırlanmış olan 30 Kasım 2020 tarihli finansal tablolar esas alınması gerektiği

hususlarını dikkate alarak, öncelikle işlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki farkın değerlendirilmesi sonrasında, esas alınan hükümlerdeki bu değişikliğin etkisinin kâr veya zarar tablosunda kaydedilmiş olan pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç yerine, (alınan yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilme sonrası dönemde makul değer ile izlenmesi tercihinin kullanıldığı varsayımı ile) makul değer artışı olarak kaydedilmesi gerektiğine karar vermiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda 30 Kasım 2020 tarihli satın alma işlemine ilişkin karşılaştırmalı net varlık tablosu aşağıdaki gibi 01.01.2021-31.12.2021 Faaliyet Dönemini denetleyen Karar Denetim tarafından yeniden hazırlanarak 31.12.2020 tarihli Finansal Tablolarda düzeltmeler yapılmıştır. Söz konusu düzeltme işleminin etkilerini gösteren tablo aşağıda verilmiştir.



SEKER MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akıncı Cad.
Promesa Sit. D Katmanı Kat. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 271100
Vergi No: 330210-0

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Büyükdere Cad. No:171 Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 271100
Vergi No: 330210-0

	Düzeltilmiş 30.11.2020	Önceki 31.12.2020	Fark
Nakit ve nakit benzerleri	66.158.978	52.652.314	13.506.664
Ticari alacaklar	1.797.893	2.030.260	-232.367
Diğer alacaklar	301.616	301.616	0
Stoklar	193.669	198.227	-4.558
Peşin ödenmiş giderler	245.628	97.637	147.991
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	2.170	7.908	-5.738
Toplam Dönen Varlıklar	68.699.954	55.301.171	13.398.783
Duran Varlıklar			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	539.200.000	561.095.000	-21.895.000
Maddi duran varlıklar	21.600.000	22.400.000	-800.000
Peşin ödenmiş giderler	146.750	139.829	6.921
Toplam Duran Varlıklar	560.946.750	583.634.829	-22.688.079
TOPLAM VARLIKLAR	629.646.704	638.936.000	-9.289.296

Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	88.658.002	93.213.190	-4.555.188
Ticari borçlar	2.107.078	2.054.194	52.884
Diğer borçlar	248.778	119.562	129.216
Ertelenmiş gelirler	198.700	141.650	57.050
Kısa vadeli karşılıklar	21.960	21.960	0
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.735.142	275.444	1.459.698
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	92.969.660	95.826.000	-2.856.340

Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	358.685.000	323.393.913	35.291.087
Uzun vadeli karşılıklar	72.153	74.087	-1.934
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	358.757.153	323.468.000	35.289.153

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			
	451.726.813	419.294.000	32.432.813

Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düzeltme (*)	-26.949.791	0	-26.949.791
--	-------------	---	-------------

NET VARLIKLAR			
	150.970.100	219.642.000	-68.671.900

Satınalma bedeli	150.970.100	150.970.100	0
------------------	-------------	-------------	---

Satınalma sonucu oluşan kar/zarar	0	68.671.900	-68.671.900
--	----------	-------------------	--------------------

Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Şirket 31.12.2021 tarihinden önceki dönem finansal tablolarındaki tüm yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerini 30 Aralık 2020 tarihli döviz alış kurunu (7,3405 TL) esas alarak değerlemiştir. Ancak KGG tarafından yayımlanan 15 Mart 2021 tarihli duyuru, 24.05.2021 tarih E-64088382-045.01-2784 tarihli yazısı ve TMS Kur Değişiminin Etkileri standardının 21'in 23.a paragrafı uyarınca değerlendirme kuru olarak 31 Aralık 2020 tarihli kapanış kuru esas alınması gerektiği belirtilmektedir (varlıklar için döviz alış kuru 7,4194 TL, yükümlülükler için 7,4327 TL).

Şirket nakit yönetiminin bir parçası olarak yabancı para cinsinden finansal borçlarını aynı yabancı para cinsinden varlıkları ile ödemeyi beklemektedir. İlgili düzenlemeler neticesinde Şirket yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin değerlendirilmesinde politika değişikliğine gitmiştir. TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar standardının 19.b paragrafı uyarınca söz konusu değişiklik geriye dönük olarak uygulanmıştır.

ŞİRKETİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mah. Büyükdere Cad.
Promosya Sit. Dışkapı Sok. No:3/51 K.11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

Söz konusu politika değişikliğinin finansal tablolara etkisi aşağıdaki gibi olmuştur;

	Düzeltilmiş 31.12.2020	Önceki 31.12.2020	FARK 31.12.2020
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	73.997.632	73.402.322	595.310
Finansal yatırımlar	110.343.913	109.170.485	1.173.428
Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	93.695.754	92.699.367	996.387
Uzun vadeli borçlanmalar	326.972.258	323.043.254	3.929.004
Kar/Zarar			-3.156.653

23.2. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar" Tebliği hükümleri uyarınca TMS/TFRS'ye göre hazırlanan 2019, 2020 ve 2021 yıllık konsolide finansal tablolarını denetleyen kuruluşlarla ilgili özet bilgi aşağıdaki gibidir:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçi Adı ve Soyadı	Görüş/Sonuç
01.01.2019–31.12.2019	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Koray ÖZTÜRK Sorumlu Denetçi	Olumlu
01.01.2020–31.12.2020	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Erdal TIKMAK Sorumlu Denetçi	Olumlu
01.01.2021–30.09.2021	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlı A.Ş.	Ali Osman EFLATUN Sorumlu Denetçi	Olumlu

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

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, İhraççı'nın ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççı'nın Esas Sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ile İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali dönemler için ilgili genel kurullarda kâr dağıtım kararı alınmamıştır.

Esas Sözleşme'nin "Kârın Dağıtım ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. maddesi ve "Kâr Dağıtım Zamanı" başlıklı 33. maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre,



SEKER GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Büyükdere Evleri Sok. Akmerkezi Cad.
Promosya Sit. D Blok Kat: No:3/51 K:11
Kağıthane/İSTANBUL
Zararlıkuşu Y.D. 801 070 6815

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan tutarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

- a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.
- b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara, derneklere ve benzer nitelikteki kişi ve/veya kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır.

Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri almaz.

23.7. Son 12 ayda ihraçının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi Ek 8'de yer alan Bağımsız Hukukçu Raporunda yer almaktadır.

Şirket'in bağlı ortaklığı Şeker Kentsel'in davalı veya davacı sıfatı ile taraf olduğu davalar bulunmamaktadır.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.



ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyet Meydanı Kat: 9
Dönüşüm SİL D No: 11/11
Kağıthane / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 801 070 6815

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Buyukokul Çarşısı No:171 Mecidiyeköy A Blok K:4-5
Beşiktaş / Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27497
M. No: 0212 238 33 33 (9 Hattı)
Bilgi İşlem Kurumu V.D. 801 008 4305
Ticaret Sicil No: 359210-D

