

20
20

Faaliyet Raporu

Şeker  GYO





Musa Aykaç

Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Şeker GYO

“Sektörün uzman ve deneyimli isimlerinden oluşan yönetim yapısı.”

Şeker GYO A.Ş. , sektöründe sağlam, güvenilir, istikrarlı büyüyen çizgisi, deneyimli ve yenilikçi kadrosu ile mevzuata, etik değerlere ve kurumsal yönetim ilkelerine bağlı bir çalışma prensibi ile faaliyetlerini sürdürüyor. 18 Nisan 2017’de çıktığımız bu yolda; yenilikçi, sürdürülebilir, değer yaratan ve çevreyle uyumlu projeler geliştirmek yolunda emin adımlarla yürüyoruz.

Sürekli üreten ve gelişen bir GYO olarak, 2020 yılında portföyümüzü daha verimli hale getirerek, İstanbul’un önemli iş merkezi aksında 4. Levent Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan 60.000 m²’lik alana sahip Şeker Kule binasının 40.000 m²’lik bölümünü portföyümüze kattık. Bu süreçte ilk projemiz için hazırlıklarımızı yaparken muhtelif satın almalarla da büyümeye devam ettik ve hacmimizi iki katına çıkardık.

2021 hedefimiz; ilk etapta başarılı bir halka arz gerçekleştirmek ve makul kar marjlarıyla, pandemi sonrası gelişen trendlere adapte olmak, seri şekilde hayata geçirilebilen butik projeler üreterek yatırımcı ve tüm paydaşlarımızın tasarruflarına değer katmaktır. Vizyonumuzu bir adım ileri taşıyarak şirket değerimizle en büyük ilk 10 GYO arasına girmek ve kalıcı bir yer edinmek hedefliyoruz.

İÇİNDEKİLER

KURUMSAL YAPI 10

01	ŞİRKET BİLGİLERİ	10
02	ŞEKER GYO'NUN TARİHÇESİ	11
03	ŞEKER GYO'NUN MİSYONU VE VİZYONU	12
04	SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	14
	4.1.SERMAYE ARTIRIMLARI ve TEMETTÜ DAĞITIMLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	14
05	İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER	15
06	ORGANİZASYON YAPISI	16
	6.1. YÖNETİM KURULU	16
	6.2.YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER	21
	6.3.ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR	25

DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER 32

07	GENEL KURUL BİLGİLERİ	33
08	DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR	33

09	DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR	33
	9.1.BAĞIMSIZ DENETİM FİRMASI	33
	9.2.DEĞERLEME KURULUŞU	33
	9.3.HUKUK FİRMASI	33

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 34

BAĞLI ŞİRKET RAPORU 36 HUKUKİ İŞLEMLER

11	ŞİRKET'İN SPK ve TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI	39
	11.1.ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU	39
	11.2.DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER	39
	11.3.ŞİRKET'İN YATIRIMLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	39
	11.4.ŞİRKET'İN FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK ÖNEMLİ TEBLİĞ ve MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ	40
	11.5.YAPILAN ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	44

ÖZET FİNANSAL BİLGİLER 45

PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER 46

13.1.PARA ve SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	46
13.2.PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER	47
13.3.PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	50
13.4.MAKRO VERİLER	52
13.5.GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	54



KURUMSAL YAPI

ŞİRKET BİLGİLERİ

Firma Ünvanı	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - Şeker GYO	İnternet Adresi	www.sekergyo.com.tr
		E-Posta Adresi	info@sekergyo.com.tr
Adres	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı Apt. No :3/51 Kağıthane / İstanbul	Ticaret Sicil No	80786-5
		Vergi Dairesi / No	ZİNCİRLİKUYU VD / 801 070 6815
		Mersis No	801070681500001
Telefon No	0 212 398 38 00		

ŞEKER GYO'NUN TARİHÇESİ

Şirket, Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile Şirket'in tek pay sahibi Şekerbank T.A.Ş. (Bundan böyle "Şekerbank" olarak anılacaktır) aktifinde yer alan gayrimenkullerin kurulacak bir şirkete bölünme yoluyla devredilmesine ilişkin 19 Ocak 2017 tarih ve 7208 sayılı BDDK izni uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmek amacıyla 19 Nisan 2017 tarihinde Şekerbank T.A.Ş. tarafından kurulmuştur. Şirket, Kurul'un 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı iznini takiben, 6 Ocak 2020 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Bundan böyle "Şeker GYO" olarak anılacaktır) unvanını alarak, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in %100 pay sahibi olduğu 50.000 TL sermayeli "Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık AŞ" ("Şeker Kentsel") unvanlı bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Şirket'in sermayesi 25.000.000 TL'na artırılıp 21 Ocak 2021 tarihinde tescil olmuştur. Şeker Kentsel'in faaliyet konusu, kendisine ait gayrimenkullerin alınıp satılması ve bu gayrimenkuller üzerinde her türlü tasarrufla bulunulmasıdır.



ŞEKER GYO’NUN MİSYONU VE VİZYONU

Şeker GYO olarak vizyonumuz, üretimde ve gelişimde sürekliliğe odaklanarak değer yaratmak, mevcut gayrimenkul portföyümüzü yenilikçi ve işlevsel projelerle zenginleştirirken hissedarlarımıza en yüksek getiriyi sunabilmek; çağın gereksinimlerine uygun olarak, makul ve kabul edilebilir kâr marjı çerçevesinde, ulaşılabilir konut, ticari ve ofis projelerini hayata geçirmektir. Misyonumuz, büyüme hedeflerimize doğru yol alırken yeni beklentilere uygun, sürdürülebilir ve işlevsel yapılara imza atmak; sürekli üreten ve gelişen bir GYO olarak paydaşlarına “değer katmaktır”

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirket, 6362 sayılı SPK'n hükümlerine göre 3.000.000.000 (üç milyar) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1 TL itibari değerinde 3.000.000.000 (üç milyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2019-2023 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirketin çıkarılmış sermayesi 610.166.462 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 610.166.462 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip 602.966.462 TL'si aynı olarak, 7.200.000 TL'si nakden ödenmiştir.

Esas sözleşme uyarınca Şirket'in sermayesini temsil eden herhangi bir pay grubu bulunmadığı gibi paylara tanınmış herhangi bir imtiyaz da bulunmamaktadır.

ŞEKER GYO SERMAYE YAPISI				
Ortağın Ünvanı	Mevcut		Halka Açılma Sonrası	
	TL	%	TL	%
Şekerbank T.A.Ş.	610.166.462	100	610.166.462	75
Halka Açık Kısım	-	-	203.388.821	25
Toplam	610.166.462	100	813.555.283	100

SERMAYE ARTIRIMLARI ve TEMETTÜ DAĞITIMLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Dönem içerisinde sermaye artırımı veya temettü dağıtımı yapılmamıştır.

İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirket'in %100 pay sahibi olduğu Şeker Kentsel'in faaliyet konusu, kendisine ait gayrimenkullerin alınıp satılması ve bu gayrimenkuller üzerinde her türlü tasarrufta bulunulmasıdır. Şeker GYO, Şekerbank T.A.Ş. şirketler topluluğuna bağlı

bir şirket olup Şekerbank, ortaklığımızda 610.166.462 TL'lik nominal pay adedi ile çıkarılmış sermayemizin % 100'ne sahiptir.

Şekerbank topluluğuna bağlı şirketler aşağıdaki gibidir:

Şekerbank T.A.Ş'nin Bağlı Ortaklıkları				
Ticaret Ünvanı	Faaliyet Konusu	Çıkarılmış Sermayesi	Şekerbank'ın Sermayedeki Pay Adedi	Şekerbank'ın Sermayedeki Pay Oranı
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.	Gayrimenkul Yatırım	610.166.462	610.166.462	100%
Şeker Yatırım Menkul Değerler A. Ş.	Sermaye Piyasası Aracılık Hizmetleri	30.000.000	29.712.000	99,04%
Şekerbank T.A.Ş. Pers. Sos. Sig. Sandığı Vakfı				
Şeker Finansal Kiralama A. Ş.	Finansal Kiralama	50.000.000	18.844.236	37,69%
Şeker Faktoring A. Ş.	Faktoring	130.000.000	129.999.913	99,9999%
Şeker Finansman A. Ş.	Finansal Kiralama	30.000.000	20.000.600	66,67%
Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	Araç-Filo Kiralama			

ORGANİZASYON YAPISI

Şirket faaliyetleri, 5 kişiden oluşan Yönetim Kurulu ve 13 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.

YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesinde belirtilen yetkileri haizdir.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup, üyeler 24.05.2019 tarihli Genel Kurul toplantısında 24.05.2022 tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.



Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu					
Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Ortaklıkta Sahip Olduğu Pay Durumu
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı	24.05.2019	24.05.2022	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur
Burak Latif Latifoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	02.12.2019	24.05.2022	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur
Musa Aykaç	Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2019	24.05.2022	Genel Müdür / Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur
Burhanettin Düzel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2019	24.05.2022	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur
Serdar Nuri Eser	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2019	24.05.2022	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur

Yönetim Kurulu Üyeleri Özgeçmişleri

Emin Erdem (Yönetim Kurulu Başkanı),

Kariyerine Ziraat Bankası'nda müfettiş olarak başladı. Bankanın yurt dışı ilişkiler biriminde, Almanya ve Hollanda temsilciliğini takiben, İngiltere'de Londra şubesinde ülke sorumlusu görevlerini üstlendi. Daha sonra Ziraat Bankası'na genel müdür yardımcısı ve yönetim kurulu üyesi olarak atanan Emin Erdem, bu görevlerde bulunduğu süre boyunca, aynı zamanda Almanya'da Deutsche Türkische Bank'ta yönetim kurulu başkanı olarak görev yaptı. 2002 - Temmuz 2020 tarihleri arasında Şekerbank T.A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapan Erdem, halen Şeker Factoring A.Ş. ve Şeker GYO'da 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 Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'na geçmiş ve Bankalar Yeminli Murakıp Yardımcısı olarak 2006 yılında başladığı görevinden 2017 yılında Bankalar Yeminli Başmurakıbbı 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 bu yana Şirket'in yönetim kurulu başkan vekili olarak görev yapmaktadır.

Musa Aykaç (Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi),

Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olduktan sonra 4 yıl boyunca Mimar Sinan Üniversitesi İç Mimarlık Bölümü'nde Asistanlık yaptı. 1996 yılında akademik kariyerini sonlandırarak Vakko A.Ş.'de Proje Müdürü olarak çalışmaya başladı. Kariyerine Perakende Sektörü'nde üst düzey yöneticilikler, İcra Kurulu Üyeliği ve Genel Müdürlük görevleriyle devam etti. 2002 yılından itibaren Gayrimenkul sektöründe çeşitli firmalarda CEO ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulundu. 2008 yılından itibaren sırasıyla Kiler GYO ve Nurol GYO'nun CEO görevlerini üstlenen TUSİAD ve GYODER Üyesi Aykaç, sektör hâkimiyeti ve sahip olduğu GYO deneyimleriyle 2018 yılından bu yana Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de CEO ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Burhanettin Düzel (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi),

Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi'nden mezun olan Düzel, kariyerine 1973 yılında Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş.'de Bölge Şefi olarak başladı. 2004-2007 yılları arasında Tarpam A.Ş.'de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev aldıktan sonra 2008 yılında Sermaye Piyasası Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı'nı aldı. 2007-2016 yıllarında Şekerbank T.A.Ş.'de Değerleme Uzmanı pozisyonunda çalışan Düzel, 2018 yılından bu yana Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Serdar Nuri Eser (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi),

1987-2010 yılları arası Sermaye Piyasası Kurulu'nda çalışan Eser, SPK'dan ayrıldıktan sonra 3 farklı BİST şirketinde Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Bu süreçte ağırlıklı olarak şirketlerin yeniden yapılanması, şirket birleşmesi, şirket ve iştiraklerinin halka açılması projelerini gerçekleştirmiştir. 2015 yılı başında Verusaturk Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı'nda Genel Müdür olarak göreve başlamış ve şirket portföyünün oluşturulması için girişim sermayesi şirketlerinin seçimi ve şirketin halka açılarak BİST'te işlem görme sürecinde rol üstlenmiştir. 2015 yılından bu yana Verusaturk Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı'nda Genel Müdür olarak görevine devam etmekte olan Eser, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak yer almaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler

Adı Soyadı	Görevi	Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı	Şeker Faktoring A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Burak Latif Latifoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Şekerbank T. A. Ş. Genel Müdür Yardımcısı Şeker Finansal Kiralama A. Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Personel Sigorta Sandığı Vakfı Yönetim Kurulu Üyesi
Musa Aykaç	Yönetim Kurulu Üyesi	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A. Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Burhanettin Düzel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur
Serdar Nuri Eser	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Verusaturk GSYO A. Ş. Genel Müdürü Bilgi Üniversitesi Yarı Zamanlı Öğretim Görevlisi

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız yönetim kurulu üyelerimiz olan Burhanettin Düzel ve Serdar Nuri Eser ilgili mevzuatlar ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı atanmaları esnasında, yönetim kurulumuza sunmuşlardır.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'de

a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5' inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 ve üzeri ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,

e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

h) Şirket yönetim kurulunda son on yıl içinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

i) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

j) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu

beyan ederim.

Burhanettin Düzel

Serdar Nuri Eser

YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak 12 Mart 2020 tarih ve 2020/05 sayılı Şirket Yönetim Kurulu kararı

ile Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komite kurulmuştur. Aday gösterme ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yönetilecektir.

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı
Komite Başkanı	Serdar Nuri Eser - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.03.2020 - 2020/5
Komite Üyesi	Burhanettin Düzel - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.03.2020 - 2020/5

Denetim Komitesi'nin başlıca amacı, Şirket'in muhasebe sistemi ve muhasebe uygulamalarının, Şirket'e ilişkin finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, Şirket'in iç ve dış denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin, Şirket'in ilgili mevzuat uyumunun gözetimidir.

Denetim Komitesi en az iki üyeden oluşur ve Denetim Komitesi üyeleri yönetim kurulundaki bağımsız üyeler arasından seçilir. Bu üyelerin en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda beş yıllık tecrübeye sahip olması gerekir. Denetim Komitesi üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl en geç Şirketin olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir.

Denetim Komitesi, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oybirliğiyle toplantı harici karar alınması mümkündür. Denetim Komitesi, ilişkili Taraf İşlemlerine ilişkin Esaslar çerçevesinde acil olarak toplandığı haller hariç olmak üzere, en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve Denetim Komitesi toplantıları, zamanlama olarak mümkün olduğu ölçüde yönetim kurulu toplantıları ile uyumlu olarak, yapılması planlanan her bir yönetim kurulu toplantısı öncesinde Şirket merkezinde veya Denetim Komitesi üyelerinin bulunduğu başka bir yerde gerçekleştirilir.

Denetim Komitesi, yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve Denetim Komitesi çalışmaları ile Denetim Komitesi toplantılarına ilişkin sonuçlara ilişkin bilgileri içerecek şekilde yönetim kuruluna raporlama yapar ve kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Denetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

• Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların (dipnotlar dahil), şirket tarafından izlenen muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız dış denetçi

görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

• Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları Denetim Komitesi'nin gözetiminde gerçekleştirilir.

• Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluştan alınacak hizmetler Denetim Komitesi tarafından belirlenir ve Şirket ortaklarının görüşüne sunulmak üzere yönetim kurulu onayına sunulur. Denetim Komitesi, bağımsız dış denetçiden bağımsız denetimlerde bağımsız olduğunu doğrulayan yazılı bir beyanı alır ve bağımsız olduğunu denetçinin seçiminin yönetim kuruluna önerilmesinden önce dış denetçinin bağımsızlığına tehdit edebilecek unsurlar varsa bunlar hakkındaki değerlendirmesini yönetim kuruluna raporlar.

• Denetim Komitesi, bağımsız dış denetçinin ortaklığın muhasebe politikası ve uygulamalarıyla ilgili önemli hususları, daha önce şirket yönetimine iletilen ilgili muhasebe standartları ve muhasebe ilkeleri çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerini, bunların muhtemel sonuçlarına ve uygulama önerisini, Şirket yönetimi ile arasında gerçekleştirdiği önemli yazışmaları komite ile paylaşma yükümlülüğünü yerine getirmesini gözetir.

• Denetim Komitesi, Şirket'in bir önceki yıla ait kar zarar tablosunda yer alan brüt karının veya bir önceki yıla ait bilançosunda yer alan toplam varlıklarının %1'ini aşan her bir süreklilik arz etmeyen ilişkili taraf işlemine ilişkin hüküm ve koşulları incelemek üzere olağanüstü toplantılar düzenlemek ve söz konusu sınırı aşan her bir süreklilik arz etmeyen ilişkili taraf işlemi ile ilgili yönetim kuruluna rapor sunmakla yükümlüdür.

• Kurumsal Yönetim Tebliği'nin veya diğer ilgili kural ve düzenlemelerin bağımsız değerlendirme raporunun hazırlanmasını gerektirdiği hallerde, Denetim Komitesi bu bağımsız değerlendirme raporunun alınmasını ve bu bağımsız değerlendirme raporuna yapılan atıfların Denetim Komitesi raporuna eklenmesini sağlar.

• Denetim Komitesi, ilgili yıllık finansal tabloların

yayımlanmasını müteakip gerçekleştireceği toplantılarında söz konusu dönemde yıllık onayı alınmış sürekli ilişkili taraf işlemi uyarınca gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemlerini inceler.

- Denetim Komitesi, Şirket iç kontrol sistemine ilişkin olarak görüş ve önerilerini, Şirket üst yönetimi ve bağımsız dış denetçinin konuya ilişkin bildirimlerini de dikkate alarak, yönetim kuruluna iletir.
- Denetim Komitesi, Şirket'in etik kurallarını hazırlar, gözden geçirir ve düzenli olarak güncelleyerek bu kurallara uyulmasına sağlamak için gerekli önlemleri alır.
- Denetim Komitesi, yönetim kurulu üyeleri, üst yönetim veya diğer ilişkili taraflar arasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır kapsamında veya Şirket paylarının değerini etkileyebilecek nitelikteki bilginin kötüye kullanılmasını önlemeye yönelik şirket içi düzenlemelerine uyumu gözetir.
- Denetim Komitesi, hukuk danışmanları ile birlikte, finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilecek hukuki ihtilafları değerlendirir.
- Şirket muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetim ile ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, ortaklık çalışanlarının, ortaklığın muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kıstaslar Denetim Komitesi tarafından belirlenir.
- Denetim Komitesi, yönetim kurulunun talebi üzerine kendi görev alanı kapsamında değerlendirilebilecek diğer görev ve sorumlulukları üstlenir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı
Komite Başkanı	Burhanettin Düzel - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.03.2020 - 2020/5
Komite Üyesi	Emin Erdem - Yönetim Kurulu Başkanı	12.03.2020 - 2020/5

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başlıca amacı kurumsal yönetim ilkelerine uyulmaması durumundaki soruşturmalar ve çıkar çatışmalarının belirlenmesi dâhil olmak üzere, kurumsal yönetim ilkelerine uyulmasında yönetim kuruluna yardımcı olunması, yatırımcı ilişkileri biriminin gözetiminin yapılması ve aday gösterme komitesi ve ücret komitesine bırakılan görevlerin yerine getirilmesidir.

Komite, yönetim kurulu üyesi olan veya yönetim kurulu üyesi olmayıp kendi alanında uzmanlığı olan en az iki üyeden oluşur ve Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız yönetim kurulu üyelerinden seçilir. Yatırımcı ilişkileri Birimi Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin doğal üyesidir.

Komite üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim

• Denetim Komitesi, Şirketin paylarının halka arz edilmesi halinde, ilgili payların borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlamakla yükümlüdür.

Ayrıca, Şirket'in paylarının sermaye artışı yoluyla halka arzı halinde ise, söz konusu rapora ek olarak sermaye artışından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artışının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlamakla yükümlüdür.

Denetim Komitesi kararları yönetim kuruluna tavsiye niteliğinde olup komitenin çalışmaları ve önerileri yönetim kurulu üyelerinin TTK'dan doğan sorumluluklarını ortadan kaldırmaz. Yönetim kurulu, Denetim Komitesi'nin görev ve sorumluluklarını yerine getirebilmesi için gerekli kaynakları ve desteği sağlar. Denetim Komitesi, incelemesine konu olan konularla ilgili veya gerekli gördüğü hallerde, Şirket yönetici ve çalışanlarından (gerekirse mahremiyet çerçevesinde) bilgi alabileceği gibi ilgili kişileri komite toplantılarına davet edebilir. Denetim Komitesi, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilir.

kurulu toplantısında belirlenir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden görevlendirilebilir. Komite'nin üyeleri olanaklar dâhilinde, yürütmeye görevli olmayan kişiler arasından seçilir. Komite 'de, muhasebe, finans, denetim, hukuk, denetim vb. alanlarda uzman kişiler görev alabilir. Komite, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya komite üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir. Komite üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oybirliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür.

Komite yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve komite çalışmaları ile komite toplantılarına ilişkin sonuçlara ilişkin bilgileri içerecek şekilde yönetim kuruluna raporlama yapar. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Yönetim kuruluna üyelerin atanması için önerilerin hazırlanması,
- Kurumsal yönetim ilkeleri kapsamında yönetim kurulu üyelerinin etkinlik ve bağımsızlığının temin edilmesi,
- Yönetim kurulunda kurumsal yönetim ilkelerinin kabulü ve uygulanmasının temin edilmesi,
- Kurumsal yönetim ilkelerine uyum kapsamında yıllık değerlendirme yapılması ve sonuçların yönetim kuruluna gönderilmesi,
- Yönetim kurulunun ve komitelerinin işlevselliğine ilişkin olarak önerilerde bulunulması,
- Yatırımcı ilişkileri biriminin gözetilmesi,
- Yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticiler için ücret ve performans ödemelerine ilişkin değerlendirmeler için ilke ve esasların belirlenmesi,
- Yönetim kuruluna, yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerin ücret ve performans ödemeleri için önerilerde bulunulması,
- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelebilecek çıkar çatışmalarının tespit edilmesi,
- Yönetim kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer hususlarda çalışmaların yapılması,
- Yönetim kuruluna uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi, eğitilmesi ve ödüllendirilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar ve yönetim kurulu üyelerinin ve yöneticilerin sayısı konusunda önerilerde bulunulması ve
- Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirmesi, kariyer planlaması ve ödüllendirilmesi konusunda yaklaşım, ilke ve uygulamalar konularında görüş belirlenmesi, alınan kararların gözetimi ve uygulanmalarını takip edilmesi,

Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Komite, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Bundan böyle Şeker GYO olarak anılacaktır.) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, şirketlerin uyum konusunda faaliyet raporlarında yer vermesini istediği asgari unsurlara ilişkin 01.01.2020 - 31.12.2020 faaliyet dönemine ait Uyum Raporu aşağıda sunulmaktadır. Şeker GYO, iyi bir kurumsal yönetimin şirketlerin sürdürülebilirliği için temel unsur olduğu görüşünden hareketle gerekli adımları atmaktadır. Şirketimiz kurumsal yönetimin i) Şeffaflık, ii) Adillik, iii) Sorumluluk ve iv) Hesap Verilebilirliğe dayalı dört prensibine uymayı ilke edinmiştir.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin gereklerine uyulmasını stratejik bir hedef olarak benimsemektedir ve sermaye piyasası mevzuatınca uygulanması zorunlu ilkelere eksiksiz uyumu sağlamıştır. Bunun yanında uygulanması zorunlu olmayan kurumsal yönetim ilkelerinden, şirketimizin rekabet gücünü etkilemeyecek, ticari sırlarını ifşa etmeyecek ve ortaklar arasında fırsat eşitsizliğine yol açmayacak olanları uygulamayı ilke edinmiştir. Söz konusu ilkelerin gereklerinin Şirket'in kendi dinamikleriyle uyum içinde uygulanabilmesi ve mevcut yönetim sistemlerimizin ilkeler çerçevesinde iyileştirilmesi yönündeki çalışmalar halen devam etmektedir. Bu değişikliklerin bir kısmına şirketimizin hemen uyum sağlaması mümkün olmasına rağmen, diğer bir kısmına uyum sağlamak için gereken altyapı ve düzenleme çalışmalarının yapılması, daha uzun bir süreç ihtiyacı doğurmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nden uyum sağlanamayan hususlara, önümüzdeki dönemler içinde, faaliyet gösterilen gayrimenkul sektörünün özelliklerinin imkân verdiği ölçülerde uyum sağlanması yönündeki çalışmalar sürdürülecektir. Hâlihazırda uygulanmakta olan ilkeler dışında kalan ve henüz uygulanmayan prensipler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı
Komite Başkanı	Serdar Nuri Eser - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.03.2020 - 2020/5
Komite Üyesi	Burak Latif Latifoğlu - Yönetim Kurulu Başkan Vekili	12.03.2020 - 2020/5

Riskin Erken Saptanması Komitesi ("Risk Komitesi"), çalışma esaslarında belirtilen görev ve sorumlulukları yerine getirir ve kendisine Kurumsal Yönetim Tebliği ile yüklenen görevleri üstlenir. Risk Komitesi'nin başlıca amacı, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisinde, uygun risk yönetim stratejilerinin uygulanması ile risk yönetimi için bir uzman komitesi kurulmasında yönetim kuruluna yardımcı olunması ve mevzuatça kendisine verilen diğer görevlerin yerine getirilmesidir.

Risk Komitesi, en az iki üyeden oluşur. Risk Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden seçilir. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyelerinden seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir. Risk Komitesi üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden görevlendirilebilir.

Risk Komitesi üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oybirliğiyle toplantı harici karar alınması mümkündür. Risk Komitesi, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya Risk Komitesi üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir.

Risk Komitesi yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve Risk Komitesi çalışmaları ile Risk Komitesi toplantılarına ilişkin sonuçlara ilişkin bilgileri içerecek şekilde yönetim kuruluna raporlama yapar. Risk Komitesi, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Risk Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Mevcut ve potansiyel operasyonel, stratejik ve diğer risklerin belirlenmesi ve bu risklerle bağlantılı olarak ilgili önemlerin alınması için öneriler hazırlanması,
- Risk yönetim sistemlerinin kurulması ve şirket içinde organizasyonel altyapıların kurulması ve işlevselliğin artırılması ilgili sistemlerin geliştirilmesi için öneriler hazırlanması,
- Yönetim kurulu ve Denetim Komitesi'ne yönelik risklere

- ilişkin çözüm önerilerinde bulunulması,
- Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının kurumsal risk yönetimi sistematigi çerçevesinde tanımlanması, değerlendirilmesi, işlenmesi ve Şirket'in risk profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenerek, karar mekanizmalarında kullanılmasının sağlanması,
- Olasılık ve etki hesaplarına göre, Şirket'te tutulacak ve yönetilecek, paylaşılacak veya tamamen ortadan kaldırılacak risklerin tespit edilmesi,
- Yönetim kuruluna, başta pay sahipleri olmak üzere Şirket'in menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim ve bilgi sistemlerinin, süreçlerini de içerecek şekilde, iç kontrol sistemlerini oluşturması için görüş sunulması,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirket'in kurumsal yapısına entegrasyonunun sağlanması,
- Risk yönetim sistemlerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi ve risklerin yönetim sorumluluğunu üstlenen ilgili bölümlerdeki uygulamaların, Risk Komitesi kararlarına uygun gerçekleştirilmesinin gözetilmesi,
- Teknik iflasın erken teşhis edilmesi ve yönetim kurulunun bu konuda uyarılmasının sağlanması ve alınması gereken önlemlere ilişkin önerilerin geliştirilmesi,
- Yönetim kuruluna her iki ayda bir verilecek raporda durumun değerlendirilmesi, varsa tehlikelerin işaret edilmesi, buna ilişkin çözümlerin gösterilmesi ve hazırlanan bu raporun denetçiye gönderilmesi,
- Yıllık faaliyet raporunda yer alacak olan, Risk Komitesi üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esasları ve komitenin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesine zemin teşkil etmek üzere yıllık değerlendirme raporu hazırlanması ve yönetim kuruluna sunulması.

Risk Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Risk Komitesi, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Risk Komitesi gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır. Risk Komitesi kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, her iki ayda bir durum değerlendirmesi, tavsiye ve önerilerini içeren bir rapor hazırlayarak yönetim kuruluna sunar. Yönetim kuruluna sunulan söz konusu raporlar bağımsız denetçiye de iletilir. Nihai karar sorumluluğu yönetim kuruluna aittir.

ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Yönetim kurulu üyelerine her yıl genel kurul tarafından belirlenen tutarda ücret ödenmektedir. 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.

Risk Yönetimi Politikaları, İç Kontrol Sistemi ve Mevzuata Uyum

Şirkette, risk yönetimi, iç denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. İç kontrol faaliyetleri, Şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve uygulamalarına, kurumsal yönetimin amaç ve hedeflerine ve mevzuatına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde mevcut mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğü ile güvenilirliğinin, veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğinin sağlanması, varlıklarının korunması, Şirket içerisinde var olan iç kontrollerin yeterli olup olmadığının kontrolü, üretilen

bilgilerin güvenilirliği, kontrolü, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesi ve tespiti amacıyla gerekli kontroller yapılacak şekilde organize edilmiştir.

İç denetim sistemi, kurumun her türlü etkinliğini geliştirmek, iyileştirmek ve kuruma katma değer yaratmak amacıyla bağımsız ve tarafsız bir şekilde risk yönetimi, iç kontrol ve yönetim süreçlerinin etkinliği ve verimliliğinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi için sistematik yaklaşımlar geliştirerek kurumun hedeflerine ulaşmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir.

a) İç Kontrol Sistemi:

Komite ("Denetim Komitesi") Şirket iç kontrol sistemine ilişkin olarak görüş ve önerilerini, Şirket üst yönetimi ve bağımsız dış denetçinin konuya ilişkin bildirimlerini de dikkate alarak, Yönetim Kurulu'na iletir.

Komite hem iç denetimin hem de bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yerine getirilmesinin sağlanması için gerekli her türlü tedbirin alınmasını sağlar.

Yönetim Kurulu, finansal tablo ve yıllık raporları imzalamakla

yükümlü olan görevlilerin, ortaklıkla veva konsolide finansal tablolar kapsamına giren bağlı ortaklıklar, iştirakler ve müşterek yönetime tabi teşebbüsler ile ilgili önemli bilgilere ulaşmasını sağlayacak tedbirleri almakla yükümlüdür. İmza yükümlüsü görevliler, gerek işletmenin iç kontrol sistemiyle, gerekse kendilerinin bilgi ulaşma sistemiyle ilgili eleştiri ve önerilerini Yönetim Kurulu'na, Komiteye, Şirketin bağımsız dış denetimini yapmakta olan kuruluşa bildirmekle ve yıllık raporu incelemeleri sırasında kullandıkları iç kontrol sistemi hakkında bilgi vermekle yükümlüdürler.

b) Mevzuata Uyum:

Komite ("Denetim Komitesi") Şirket bünyesinde finansal tablolar, raporlar ve idari mercilere veya kamuya iletilen diğer finansal bilgilerin aktarımı konusunda yasal gereklilikleri karşılayan yeterli ve kesintisiz bir sistem oluşturulup oluşturulmadığını ayrıca değerlendirir. Komite, Yönetim Kurulu üyeleri, üst yönetim veya diğer ilişkili taraflar arasında ortaya çıkabilecek çıkar çıkar çatışmalarını ve ticari sır kapsamında veya Şirket paylarının değerini etkileyebilecek nitelikteki bilginin kötüye kullanılmasını

önlemeye yönelik şirket içi düzenlemelerine uyumu gösterir. Gerekli hallerde Komite, bağımsız dış denetçi ile birlikte, Şirket muhasebe veya iç kontrol sistemi içerisinde önemli görev üstlenen yetkililerin burada belirtilen düzenlemelere aykırı davranışlarını değerlendirir ve konuya ilişkin bulgu ve önerilerini Yönetim Kurulu ile paylaşır. Komite, hukuk danışmanları ile birlikte finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilecek hukuki ihtilafları değerlendirir.

c) Risk Yönetimi:

Komite ("Denetim Komitesi"), Şirket kapsamında yürütülen risk yönetim sisteminin etkinliğini değerlendirir ve bu amaçla Yönetim Kurulu tarafından kurulan diğer komiteler ile bilgi paylaşımında bulunur ve işbirliği içerisinde çalışır.

Şirket faaliyetleri ile ilgili riskler, Operasyonel Risk, Piyasa Riski, Kredi Riski, Likidite Riski ve yasal limitlere uyum anlamında Uyum Riski olmak üzere 5 kategoride sınıflandırılmaktadır:

Operasyonel Risk: Şirketin süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve alt yapısı ile geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden kaynaklanan direkt ve dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirketin bütün faaliyetlerinden kaynaklanabilir. Şirketin amacı, bir yandan finansal zararlardan ve şirketin itibarına zarar vermekten kaçınmak, diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı destekleyerek operasyonel riski yönetmektir.

Piyasa Riski: Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, mevzuatın belirlediği limitler

dâhilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Kredi Riski: Şirketin esas faaliyeti gereği, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları ve geliştirilen projelerdeki ünitelerin satışlarından kaynaklanan alacaklar oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve alacakların yönetimin belirlendiği standartlar çerçevesinde teminatlandırılması uygulaması ile kredi riski en aza indirilmektedir.

Likidite Riski: Şirket, projelere yönlendirmedeği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.

Uyum Riski: Şirket, SPK'nun yayınladığı Seri III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımda uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.



İnsan Kaynakları Politikası

Şeker GYO olarak işe alım süreçlerindeki temel beklentimiz, şirket kültürümüzle 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. İnsan kaynakları politikamızın temel ilkeleri;

- Yüksek verimliliği, yüksek motivasyonla sağlamak
- Fırsat eşitliği yaratıp kariyer planlaması ve kişisel gelişim aşamalarında iş arkadaşlarımıza her imkânı sunmak
- Doğru pozisyonlar için doğru isimleri istihdam ederek sağlam ve sarsılmaz ekipler kurmak

• Liyakat esasıyla, performansa ve yeterliliğe dayalı bir terfi politikası yürütmek

• Değer yaratma motivasyonu ile hareket eden iş arkadaşlarımızın doğru desteği bulmasını sağlamak

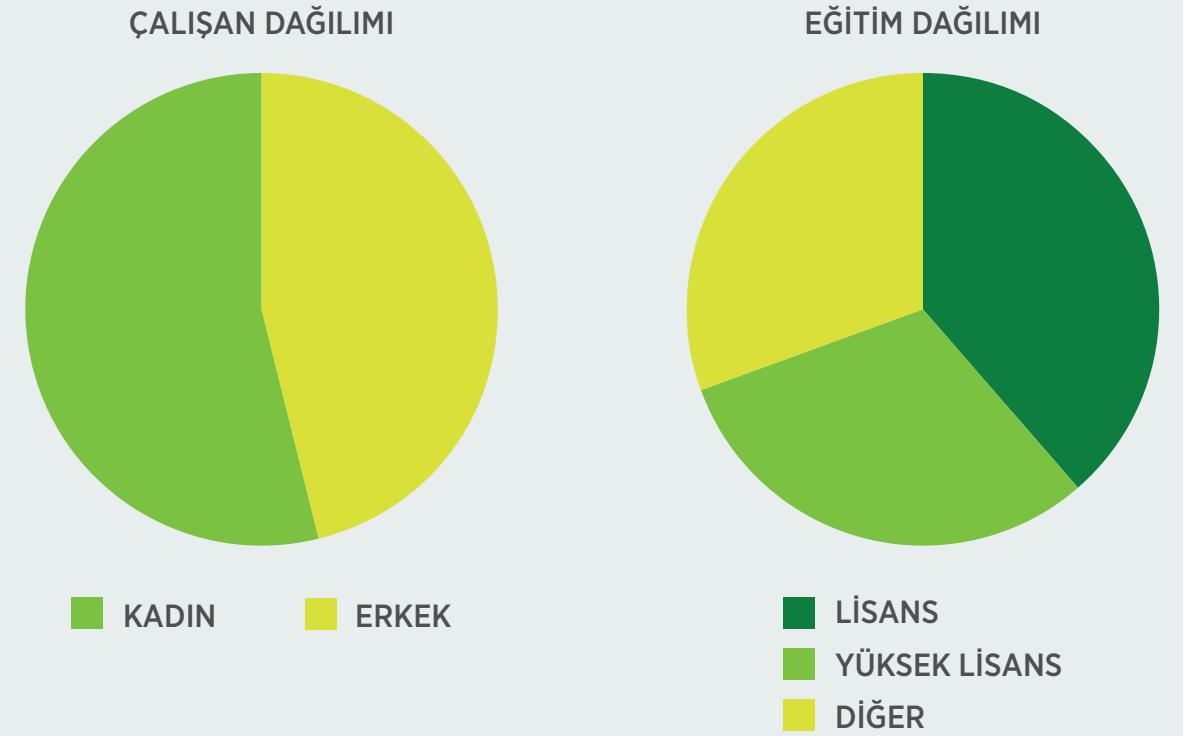
• Yalnızca kurum içinde değil sosyal hayatında da şirketimizi temsil edecek nitelikte, mutlu, motive ve proaktif iş arkadaşları istihdam etmektir.

İnsan Kaynakları Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

Şeker GYO faaliyetlerini; Finans, Proje Geliştirme, Satış ve Pazarlama, Yatırımcı İlişkileri Departmanlarından oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 13'tür.

Şirketimizin çalışan profili aşağıdaki gibidir:



Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

Çalışanların, sosyal ve iş hayatı dengesi gözetilerek gerek mesleki gerek sosyal gelişimleri için ihtiyaç duydukları eğitimlere ve organizasyonlara katılmasına her tür kolaylık sağlanmaktadır.

Şirket çalışanlarının kendini ve işini geliştirmesi, değer yaratması, çalışanın temel sorumluluğu olarak kabul edilir. Şirketimiz, çalışanların kendi uzmanlık alanları içinde tam

olarak bilgilendirilmeleri ve bu bilgiyi kullanarak kendilerini ve işlerini geliştirmeleri amacıyla tüm çalışanlara gerekli olanakları sunmayı ve rehberlik etmeyi sorumluluk olarak benimsemiştir.

Şirketin, insan kaynakları uygulamalarında çalışan eğitim ve gelişim faaliyetleri stratejik hedefleri ve öncelikleri ile ilişkilendirilir.

Seçme ve Yerleştirme Süreci

İşe alımlarımızda tüm pozisyonlar için doğru hedef grubuna ulaşarak en uygun adayın seçilmesi amaçlanmaktadır. Kurum kültürüne uygun, açık iletişim ve sürekli gelişime inanan, kurum aidiyetine sahip, müşteri ve sonuç odaklı adayların bünyemize katılması hedeflenmektedir. Ayrıca deneyimli işe alımlarımızda; adayların pozisyonun gerektirdiği eğitim, bilgi, deneyim, sertifika ve yetkinliklere sahip olması beklenmektedir.

Ayrıca eğitim düzeyi yüksek, yeniliğe ve değişime açık, girişimcilik yeteneğine sahip, dinamik, kendisini ve işini geliştirme potansiyeli olan, takım çalışması yapabilen, şirket değerlerini benimseyip sahip çıkacak kişileri iş hayatına kazandırmayı hedeflemekteyiz.

İşe alım süreçlerinde ana ilke, hiçbir ayırım yapmadan ve ayrıcalık tanımadan işin gerektirdiği yetkinliklere sahip ve şirket değerlerini benimseyip yaşatacak kişilere eşit fırsat vermektir.

Personel seçme süreçlerimiz:

- **Başvuru**
- **İnceleme**
- **Mülakat**
- **Değerlendirme**
- **İş teklifi**

- Görevini yapmasına engel sağlık sorunu gibi bir durumu olmamak,
- Herhangi bir kurum veya kuruluşa karşı, mecburi hizmet taahhüdü altında bulunmamak,
- Görevinin gerektirdiği bilgi, birikim, tecrübe ve gerekiyorsa sertifikalara sahip olmak

İşe Alım Genel Şartları

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

- 18 yaşını bitirmiş olmak,
- Erkek adaylar için askerliğini yapmış veya en az bir yıl tecilli olmak ya da askerlikten muaf tutulmuş olmak,

Kariyer Planlama

Bir üst unvana geçişlerde, İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde belirtilen bekleme süreleri çerçevesinde, görev tanımının

gerektirdiği bilgi, deneyim, performans ve ilgili yetkinliklere sahip olunması gibi kriterler göz önünde bulundurulmaktadır.

Ücretlendirme Politikası

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. Ücret ve yan hakların yönetiminde; adil, objektif, yüksek performansı takdir eden, rekabetçi, ödüllendirici ve motive edici kriterler olarak dikkate alınmakta, ücretlendirmede, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, inanç, din, mezhep, yaş, fiziksel engel ve benzeri özellikler kriter olarak kabul edilmemekte ayrımcılık yapılmamaktadır.

Ücretlendirme politikası, yeni yetenekleri Şirket bünyesine kazandırmak ve performansı yüksek çalışanlarımızı korumak amacı ile oluşturulmuştur. Ücretlendirme politikası belirlenirken, sektörel veriler göz önünde bulundurulur. Politika; ücretlendirme yönetimi yönünden şirketin her kademedeki yönetici ve çalışanlarını kapsamaktadır. Ücretlendirme Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

Kar Payı ve Kar Payı Avansı Dağıtım Esasları

Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, Şirket kâr tespiti ve dağıtımı konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde borsada işlem gören halka açık ortaklıkların herhangi bir kâr dağıtımı yapma zorunluluğu bulunmamaktadır ve kâr dağıtım esasları kâr dağıtım politikası çerçevesinde belirlenmektedir. Bu çerçevede, Şirket yönetim kurulu 12 Mart 2020 tarih ve 2020/5 sayılı kararı ile Şirket'in kar dağıtım politikasını belirlemiştir.

Bu politika ("Kar Payı Dağıtım Politikası") 6362 SPKn, 6102 TTK, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ve ilgili mevzuat kapsamında hazırlanmıştır. Kar payı dağıtım kararına, karın dağıtım şekline ve zamanına, yönetim kurulunun önerisi üzerine, Şirket genel kurulu tarafından karar verilir.

İlgili düzenlemeler ve mali imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, Şirketin uzun vadeli stratejileri, iştirak ve bağlı ortakların sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınarak; Esas Sözleşme, TTK, SPKn, Kar Payı Tebliği ve vergi düzenlemeleri çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir net dönem karının asgari %50'lik kısmının pay sahiplerine ve kara katılan diğer kişilere dağıtılması hedeflenmektedir. Kar payı nakden ve/veya bedelsiz pay verilmesi şeklinde ve/veya bu iki yöntemin belirli oranlarda birlikte kullanılması ile dağıtılabilir.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirket'in payları arasında kar payı imtiyazı gören bir pay bulunmamaktadır.

Kar payı dağıtım işlemlerine, en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması şartıyla, genel kurulda belirtilen tarihte başlanır.

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

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

Kar payı avansı Şirket'in ara dönem finansal tablolarında yer alan karları üzerinden nakden dağıtılır. Belirli bir ara döneme ilişkin kar payı avansı taksitle dağıtılamaz. Kar payı avansı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Dağıtılacak kar payı avansı, ara dönem finansal tablolara göre oluşan net dönem karından TTK'ya ve Esas Sözleşme'ye göre ayrılması gereken yedek akçeler ile geçmiş yıllar zararları düşüldükten sonra kalan kısmın yarısını geçemez.

Bir hesap döneminde verilecek toplam kar payı avansı tutarı:

- a) Bir önceki yıla ait net dönem karının yarısından,
- b) İlgili ara dönem finansal tablolarında yer alan net dönem karı hariç kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklardan düşük olanı aşamaz.

Aynı hesap dönemi içerisinde birden fazla sayıda kar payı avansı ödemesi yapıldığı takdirde; sonraki ara dönemlerde ödenecek kar payı avansları hesaplanırken, önceki ara dönemlerde ödenen kar payı avansları hesaplanan tutardan indirilir.

Önceki hesap dönemlerinde ödenen kar kar payı avansları mahsup edilmeden, sonraki hesap dönemlerinde ilave kar payı avansı verilemez ve kar payı dağıtılamaz. Pay sahibi dışındaki kişilere kar payı avansı dağıtılamaz ve kar payı avansı, imtiyazlı paylara imtiyaz dikkate alınmadan ödenir.

Bağış ve Yardım Politikası

Şirket, toplumsal ve kurumsal sorumluluk bilinci içerisinde toplumsal ihtiyaçları karşılamak, ülkenin geleceğine ve kalkınmasına katkıda bulunmak suretiyle, eğitim, sağlık, kültür-sanat, hukuk, bilim, çevreyi koruma, spor, engellilerin topluma kazandırılması, girişimcilik, teknoloji, iletişim ve benzeri kamuya yararlı faaliyetlerin karşılıksız bağışlarla özendirilmesi ve desteklenmesi için gerekli ilke, kuralların belirlenmesi, bağış sürecinin yönetilmesi ve bu konuda bilgilendirme, raporlama ve sorumlulukların belirlenmesi amacıyla bağış politikası oluşturmuştur.

Etik İlkeler

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. “Etik Kuralları” Şirketimizin kurumsal değerini yükseltmek, hizmet kalitesini artırmak, çalışanların toplumla ve diğer çalışma arkadaşları ile olan ilişkilerinin düzenlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi amacıyla tanımlanmıştır. Etik İlkeler Şirket çalışanlarının kendi

Bağış ve yardımların temel amacı, toplumsal sorumlulukların yerine getirilmesi, pay sahiplerimiz ve çalışanlarımızda bir kurumsal sorumluluk bilinci oluşturma ve sosyal ve toplumsal ihtiyacı karşılamak ve kamuya yarar sağlamaktır. Bu amaçla toplumsal gelişime katkı sağlayacak projelerin gerçekleştirilmesine de destek olunmaktadır.

Bağış ve Yardım Politikası’nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin “Kurumsal Politikalar” sekmesinden ulaşılabilir.

aralarındaki ve toplum ile olan ilişkilerini düzenleyen ve aynı zamanda şirket içi davranış kültürünü de oluşturan ilkeler bütünüdür.

Etik İlkeler’in tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin “Kurumsal Politikalar” sekmesinden ulaşılabilir.

Bilgilendirme Politikası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bilgilendirme politikasında amaç, şirketin geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuyla, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait finansal bilgileri genel kabul gören muhasebe ilkeleri ve Sermaye Piyasası Düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan ederek; gerek Yatırımcı ilişkileri gerekse Kurumsal İletişim birimleri tarafından sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermaye piyasası mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Türk Ticaret Kanunu hükümleri, BİST düzenlemeleri ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, yasal olarak açıklanması gereken bilgi ve açıklamaları kamuyla, yetkili kurum ve kuruluşlarla ve mevcut ve potansiyel yatırımcılarla eşit ve etkin bir şekilde, aktif ve açık bir iletişimle, zamanında paylaşmayı amaçlar. Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bilgilendirme politikası, SPK’nın Seri: VIII, No: 54 sayılı “Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği” çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bilgilendirme Politikası’nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin “Kurumsal Politikalar” sekmesinden ulaşılabilir.

Kamuyu Aydınlatma Politikası

Kamuyu aydınlatma politikasının amacı, Şirket’in tabi olduğu düzenlemeler ve esas sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar ve çalışanlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eşzamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır.

Kamuyu aydınlatma politikasında amaç, Şirket stratejileri ve performansını da dikkate alarak, Şirket’in geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuyla, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak,

Şirket’e ait finansal bilgileri genel kabul gören finansal raporlama ilkeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan 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 A.Ş. (BİST) düzenlemelerine uyum göstermek ve en etkin iletişim politikasını uygulamayı amaçlamaktadır.

Kamuyu aydınlatma politikasının tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin “Kurumsal Politikalar” sekmesinden ulaşılabilir.

Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Şirket işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermektedir ve bu konularda yeterli bilgilendirmeler yapılmaktadır. Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlal edildiğinin fark edilmesi halinde hakların geri verilmesini sağlamak üzere düzeltici önlemler etkili ve süratli bir şekilde alınır.

Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ve karşılıklı sözleşmeler ile korunmadığı durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Şirketin de imkânları, hakları ve itibarı gözetilerek korunur. Şirket ile

menfaat sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında Şirket öncü rol oynar. Menfaat sahipleri arasında çıkar çatışmaları ortaya çıktığında veya bir menfaat sahibinin birden fazla çıkar grubuna dahil olması durumunda, sahip olunan hakların korunması açısından mümkün olduğunca dengeli bir politika izlenir, her bir hakkın birbirinden bağımsız olarak korunması hedeflenir.

Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası’nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin “Kurumsal Politikalar” sekmesinden ulaşılabilir.

Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası

Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası’nın (“Politika”) amacı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak rüşvet ve yolsuzluk konusundaki yaklaşımımızın açık bir şekilde belirtilmesidir. Şirket olarak, işbu Politika 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, işbu Politika’nın amacı:

- Şirket’in, bütünlüğünü ve itibarını korumak amacıyla potansiyel yolsuzluk eylemlerini belirlemeye ve önlemeye ilişkin ilke ve kuralları tanımlamak,
- Yolsuzluk risklerini belirlemek, azaltmak ve yönetmek için tüm çalışanlarımıza bilgi sağlamaktır.

Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası’nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin “Kurumsal Politikalar” sekmesinden ulaşılabilir.

Şikayet ve Takip Politikası

Şikayet ve Takip Politikası’nın amacı, paydaşların talep ve şikayetlerinin etkin bir biçimde kayıt altına alınması, tarafsız bir biçimde değerlendirilerek çözülmesi, sonucun paydaşlara bildirilmesi, kayıtlardan yararlanarak sorunun tekrarlanmamasına yönelik gerekli tedbirlerin alınması ve hizmet kalitesinin geliştirilmesinde izlenecek adımların belirlenmesidir.

Şikayet Yönetimi süreci, sunulan hizmetlere ilişkin paydaşlardan 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 paydaş memnuniyetinin artırılması amacıyla hizmet etmektedir.

Bu amaçla paydaşların her türlü şikayeti dikkatle ele alınarak mümkün olan en kısa sürede en uygun çözümün sunulması hedeflenir. Her bir şikayet, adil, objektif ve tarafsız olarak, etkin ve verimli bir şekilde ele alınır ve sonuçlandırılır.

Şikayet ve Takip Politikası’nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin “Kurumsal Politikalar” sekmesinden ulaşılabilir.

DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER



GENEL KURUL BİLGİLERİ

2019 yılı faaliyetlerini değerlendirmek üzere olağan genel kurul toplantısı 19.03.2020 tarihinde şirket merkezinde yapılmış olup, özetle Genel Kurul tarafından;

- 2019 yılı finansal tablolar ve faaliyet raporu onaylanmış
- Bütün yönetim kurulu üyeleri ibra edilmiş
- 2020 faaliyet yılı finansal raporlarımız için bağımsız denetim hizmetinin KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden ("KPMG") alınmasına karar verilmiştir.

DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR

- SPK'nın 12.12.2019 tarih ve 72/1600 sayılı iznini takiben gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen Şirket İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 06.01.2020 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanını almıştır.

- Yönetim Kurulu'nun 12.03.2020 tarih ve 2020/02 sayılı kararı ile 24.03.2020 tarihinde 610.166.462 TL olan şirket sermayesini 203.388.821 TL artırarak sermaye artış yoluyla halka arz edilmek üzere SPK'ya başvuruda bulunulmuştur.

- Yönetim Kurulu'nun 07.04.2020 tarih ve 2020/11 sayılı kararı ile 14.07.2020 tarih ve 2020/19 sayılı kararları çerçevesinde halka arzın 2020 yılsonu finansal tabloları ile yapılabilmesi için yapılan erteleme başvurusu SPK tarafından 13.11.2020 tarihli yazısı ile olumlu karşılanmıştır.

- Yönetim Kurulu'nun 03.11.2020 tarih ve 2020/34 sayılı kararı ile net aktif değerimize yaklaşık 192 Milyon TL katkı sağlamasını beklediğimiz, İstanbul'un en değerli iş merkezlerinin bulunduğu aks üzerinde yer alan "36 katlı betonarme bina ve arsa vasıflı "Şeker Kule'nin de sahibi olan Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş. (Promesa A.Ş.) 'nin hisselerinin %100'ü Metis İnşaat Yatırım A.Ş.'den 150.970.100 TL bedel karşılığında satın alınmıştır.

- Satın alınan Promesa A.Ş.'nin Şirketimiz tarafından kolaylaştırılmış usulde birleşme yoluyla devralındığı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 25.12.2020 tarihinde tescil edilmiş, 30.12.2020 tarihli 10235 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi (TTSG) 'nde yayınlanmıştır.

DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR

Bağımsız Denetim Firması

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 19.03.2020 tarih ve 2020/09 sayılı kararı ile 2020 hesap döneminde bağımsız denetim hizmetinin KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden ("KPMG") alınması önerisi 19.03.2020 tarihli olağan genel kurul toplantısında Kabul edilmiştir. Söz konusu bağımsız denetim şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

Değerleme Kuruluşu

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 23.01.2020 tarih ve 2020/01 sayılı kararı ile Şirketimizin tabi olduğu SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Tebliğ) 'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35 inci maddesi gereği, 2020 yılında Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. değerleme hizmeti alınmasına; Tebliğ'in aynı 35 inci maddesi uyarınca 2020 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'den değerleme hizmeti alınmasına karar verilmiştir. Söz konusu değerleme şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

Hukuk Firması

Şirketimiz halka arz ve diğer hukuksal konularda Esin Avukatlık Ortaklığı'ndan hizmet almaktadır.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

İlişkili Taraflar İle İlgili Bakiyeler		
Şekerbank T.A.Ş. Mevduat (Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vadesiz mevduat	45.949	143
Vadeli mevduat	27.232	189.143
Toplam	73.181	189.286
Ticari Alacaklar (Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş.	1.748	--
Şeker Kule Bina Yönetimi	199	--
Metis Yatırım Holding A.Ş.	6	--
Toplam	1.953	--
Ticari Borçlar (Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş.	1.710	--
Metis Yatırım Holding A.Ş.	30	--
Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	20	--
Toplam	1.760	--
Finansal Borçlanmalar (Bin TL)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Şekerbank Kıbrıs	2.350	--
Toplam	2.350	--

İlişkili Taraflar İle İlgili İşlemler				
1 Ocak -31 Aralık 2020 (Bin TL)				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Kambiyo kar/zararı (net)	Kira geliri	Diğer
Şekerbank T.A.Ş	3.287	2.086	9.322	--
Desmer Güvenlik	--	--	--	1.197
Sosyal Sigorta San. Vakfı	--	--	242	--
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	96	--
Sekar Filo Kiralama	--	--	291	--
Toplam	3.287	2.086	9.951	1.197

1 Ocak -31 Aralık 2019 (Bin TL)					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira geliri	Diğer
Şekerbank T.A.Ş	699	--	8.397	--	--
Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.	--	473	--	1.140	--
Desmer Güvenlik	--	--	60	--	864
Sosyal Sigorta San. Vakfı	--	--	369	--	--
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	133	--	--
Sekar Filo Kiralama	--	3	137	--	--
Toplam	699	476	9.096	1.140	864

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler

Grup, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2020 (Bin TL)	1 Ocak-31 Aralık 2019 (Bin TL)
Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler	417	363
Toplam	417	363

BAĞLI ŞİRKET RAPORU

01.01.2020 - 31.12.2020 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU

Bu rapor 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesinin ilk üç fıkrasına istinaden hazırlanmıştır.

HUKUKİ İŞLEMLER

Hakim ve Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemleri

İlişkili Taraflardan Alacak ve Borçlar	
Şekerbank T.A.Ş. Mevduat (Bin TL)	31 Aralık 2020
Vadesiz mevduat	45.949
Vadeli mevduat	27.232
Toplam	73.181
Ticari Alacaklar (Bin TL)	31 Aralık 2020
Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş.	1.748
Şeker Kule Bina Yönetimi	199
Metis Yatırım Holding A.Ş.	6
Toplam	1.953
Ticari Borçlar (Bin TL)	31 Aralık 2020
Desmer Güvenlik Hizmetleri Ticaret A.Ş.	1.710
Metis Yatırım Holding A.Ş.	30
Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	20
Toplam	1.760
Finansal Borçlanmalar (Bin TL)	31 Aralık 2020
Şekerbank Kıbrıs	2.350
Toplam	2.350

İlişki Taraflardan Gelirler	
Kira Gelirleri (Bin TL)	31 Aralık 2020
Şekerbank T.A.Ş.	9.322
Sosyal Sigorta San. Vakfı	242
Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	291
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	96
Toplam	9.951
Faiz Gelirleri (Bin TL)	31 Aralık 2020
Şekerbank T.A.Ş.	3.287
Toplam	3.287
Kambiyo Kar/Zarar (Bin TL)	31 Aralık 2020
Şekerbank T.A.Ş.	2.086
Toplam	2.086

İlişkili Taraf Giderleri	
Faiz Giderleri (Bin TL)	31 Aralık 2020
Sekar Filo Kiralama	152
Toplam	152

Hakim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

Gelirler

a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 51 adet taşınmaz Şekerbank T.A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, yıl içerisinde kira gelirlerini düzenli bir şekilde tahsil etmiştir. Bu kiralamalar Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak yapılmıştır. Yıl içindeki toplam kira geliri 9.322.000 TL tutarındadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Faiz Gelirleri

Şekerbank T.A.Ş ile yapılan işlemlerinden 3.287.000 TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Giderler

a) Banka Faiz Giderleri

Faiz gideri oluşturacak bir işlem olmamıştır.

b) Banka İşlemleri Giderleri

İşlem olmamıştır.

Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

Gelirler

Kira Gelirleri

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Ahmetağa Mah. Cumhuriyet Bulvarı Cad. No: 22 Konak / İzmir adresindeki taşınmaz, Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2020 yılında yıllık 96.000 TL tutarında düzenli bir kira geliri elde edilmiştir. Bu kiralama SPK'nın GYO Tebliğ hükümlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Sekar Filo Kiralama

Şirketimiz portföyünde bulunan Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Cad. No:171 Metrocity İş Merkezi A Blok Kat:12 Şişli / İstanbul adresindeki taşınmaz, Sekar Oto Filo Kiralama A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2020 yılında yıllık 291.000 TL tutarında düzenli bir kira geliri elde edilmiştir. Bu kiralama SPK'nın GYO Tebliğ hükümlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Şekerbank Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı

Şirketimiz portföyünde bulunan Hacımimi Mah. Kemeraltı Cad. Tophane İş hanı No:46 Beyoğlu / İstanbul adresindeki taşınmaz, Şekerbank Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı'na kiraya verilmiş olup, 2020 yılında yıllık 242.000 TL tutarında düzenli bir kira geliri elde edilmiştir. Bu kiralama SPK'nın GYO Tebliğ hükümlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

ŞİRKET'İN SPK ve TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI

ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU

(BİN TL)	31.12.2020	ORAN (%)	31.12.2019	ORAN (%)
TOPLAM AKTİF	1.107.903		553.415	
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	98.209	8,86	1.512	0,27
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	323.993	29,24	1.603	0,29
TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	422.202	38,11	3.115	0,56
ÖZ KAYNAKLAR	685.701	61,89	550.300	99,44

Şirket 2020 yılında varlıklarının %8,86'sı kısa vadeli, %29,24'ü uzun vadeli olmak üzere toplam %38,11'ni yabancı kaynaklar ile %61,89'nu ise özkaynaklarıyla finanse etmiştir.

DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizin faaliyet raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında idari ve adli yaptırım veya açılan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

ŞİRKET'İN YATIRIMLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1 - Şirket Yönetim Kurulu'nun 23 Haziran 2020 tarih ve 2020/16 sayılı kararı çerçevesinde Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı'nın mülkiyetindeki;

- Şekerbank T.A.Ş.'nin kiracısı olduğu ve 79.455 TL kira ödediği İstanbul Fatih İlçesinde yer alan Sultanhamam Şubesi,
- Şekerbank T.A.Ş.'nin kiracısı olduğu ve 23.000 TL kira ödediği Antalya Muratpaşa İlçesinde yer alan Lara Şubesi,
- Hem yatırım hem geliştirme açısından büyük potansiyel taşıdığı düşünülen 18.481 m² 'lik Ankara Gölbaşı Arsası

2 - Yönetim Kurulu'nun 03.11.2020 tarih ve 2020/34 sayılı kararı ile İstanbul'un en değerli iş merkezlerinin bulunduğu aks üzerinde yer alan "36 katlı betonarme bina ve arsa vasıflı "Şeker Kule'nin de sahibi olan Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş. (Promesa A.Ş.) 'nin hisselerinin %100'ü Metis İnşaat Yatırım A.Ş.'den 150.970.100 TL bedel karşılığında satın alınmıştır.

ile birlikte tüm yatırımlar toplam 30.000.000 TL bedel karşılığında satın alınmıştır.

ŞİRKET'İN FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK ÖNEMLİ TEBLİĞ ve MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

9/10/2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.e) yayımlanmıştır.

Değişiklik gösteren özet maddeler aşağıdaki gibidir.

TEBLİĞ'İN ESKİ HALİ	TEBLİĞ'İN YENİ HALİ
Madde 21	Madde 21
(Tebliğ'in 21 nci maddesinin birinci fıkrası yürürlükten kaldırılmış ve ikinci fıkrası değiştirilmiştir.)	(Tebliğ'in 21 nci maddesinin birinci fıkrası yürürlükten kaldırılmış ve ikinci fıkrası değiştirilmiştir.)
1. Payları halka arz edilen ortaklıklar ile bu fıkra da sayılan taraflar arasında olan ve bu fıkra da sayılan işlemlerin gerçekleştirilmesi amacıyla alınan yönetim kurulu kararlarının Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.	1. Yürürlükten kaldırılmıştır.
2. Ortaklıklar ile ilişkili taraflar arasında yapılan işlemlere yönelik olarak Kurul tarafından belirlenen kurumsal yönetim ilkeleri saklıdır.	2. Ortaklıklar ile ilişkili taraflar arasında yapılan işlemler hakkında, bu Tebliğ hükümleri saklı kalmak kaydıyla Kurul tarafından belirlenen kurumsal yönetim ilkeleri uygulanır.
Madde 22	Madde 22
(Tebliğ'in 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (a), (f), (l), (p) ve (r) bentleri değiştirilmiştir.)	(Tebliğ'in 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (a), (f), (l), (p) ve (r) bentleri değiştirilmiştir.)
a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar bu bentte yer alan işlemleri gerçekleştiremezler.	a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.
f) Faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan otel, hastane veya buna benzer gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilirler.	f) Faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilirler.
l) Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.	l) Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihracçıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.

p) Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ve benzeri giderler yapamazlar. Bu hüküm münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar için uygulanmaz.

r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağına ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağına Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Madde 23
(Tebliğ'in 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi değiştirilmiştir.)
f) İlişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremezler.

Madde 24
(Tebliğ'in 24 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin ilk cümlesi ile (b) bendinin ilk cümlesi değiştirilmiştir.)
a) Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.

b) 22 nci maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar ile 28 inci maddede belirtilen iştiraklerin tamamına, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklarda en fazla aktif toplamının %25'i, diğer ortaklıklarda ise en fazla aktif toplamının %49'u oranında, bu varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabına ise en fazla aktif toplamının %10'u oranında yatırım yapabilirler.

p) Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar. Ancak yurt dışında yerleşik yabancı uyruklu kişilere yapılacak satışlarda bu bent hükmü uygulanmaz.

r) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağına ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağına Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Madde 23
(Tebliğ'in 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi değiştirilmiştir.)
f) Sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları dışındaki ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremezler.

Madde 24
(Tebliğ'in 24 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin ilk cümlesi ile (b) bendinin ilk cümlesi değiştirilmiştir.)
a) Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketlere aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.

b) 22 nci maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar ile 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen şirketlerin sermayesine %100 oranında iştirak etmeleri durumunda bu iştirakler hariç 28 inci maddede belirtilen iştiraklere, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklarda en fazla aktif toplamının %25'i, diğer ortaklıklarda ise en fazla aktif toplamının %49'u oranında, bu varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabına ise en fazla aktif toplamının %10'u oranında yatırım yapabilirler.

Madde 30

(Tebliğin 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi ile ikinci fıkrası değiştirilmiştir.)

1 - ...Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.

2 - Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkul yatırımlarının finansmanı amacıyla, kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler.

Madde 32

(Tebliğin 32 nci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.)

-

Madde 37

(Tebliğin 37 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.)

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

Madde 30

(Tebliğin 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi ile ikinci fıkrası değiştirilmiştir.)

1 - ...Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.

2 - Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler.

Madde 32

(Tebliğin 32 nci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.)

4 - İnşaat malzemelerinin ortaklığın portföyünde bulunan belirli bir gayrimenkul projesi ile ilgili olması ve münhasıran bu projede kullanılmak üzere temin edilmesi, müteahhitlerle imzalanan karşılıklı hak ve yükümlülüklerin belirlendiği sözleşmelerde ortaklık tarafından temin edilen inşaat malzemelerine ilişkin hususlara da yer verilmesi ve inşaat malzemelerinin temin edileceği kişilerin münhasıran inşaat malzemesi üretimi yapan ilişkili taraflar hariç ortaklığın ilişkili tarafı olmaması koşullarıyla inşaat işlerinin malzemelerinin ortaklık tarafından satın alınarak inşaat hizmetini sunacak müteahhidin kullanımına sunulması mümkündür.

Madde 37

(Tebliğin 37 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.)

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

2 - 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 ekspertiz değerinden düşük kiralama işlemi söz konusu ise, bu durum Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

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

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

Madde 40

(Tebliğin 40 ıncı maddesinin birinci fıkrası ile üçüncü fıkrasının (a) ve (d) bentleri değiştirilmiş, aynı maddenin üçüncü fıkrasının (c) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.)

(1) Ortaklıklar;

a) Bu Tebliğ hükümleri uyarınca veya ihtiyari olarak hazırlanan ortaklık portföyünde yer alan varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini,

Madde 40

(Tebliğin 40 ıncı maddesinin birinci fıkrası ile üçüncü fıkrasının (a) ve (d) bentleri değiştirilmiş, aynı maddenin üçüncü fıkrasının (c) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.)

(1) Ortaklıklar;

a) Bu Tebliğ hükümleri uyarınca veya ihtiyari olarak hazırlanan ortaklık portföyünde yer alan varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini,

b) Gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı hakların, gayrimenkul projelerinin, altyapı yatırım ve hizmetlerin ve iştirak paylarının portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılmasına ilişkin yönetim kurulu kararını, alınmasını,

c) Projelere ilişkin fizibilite raporunu, projeye ilişkin yasal izinlerin alınmasını,

ç) 26 ncı madde kapsamında imzaladıkları sözleşmeleri, imzalanmasını,

b) 22 nci maddenin (e) bendi uyarınca üzerinde proje geliştirilecek her bir ipotekli arsanın ipotek bedelinin, ilgili arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerine oranını ve bu kapsamdaki ipotekli arsaların ipotek bedellerinin toplamının ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablosunda yer alan aktif toplamına oranını gösterir bilgileri, sözleşmelerin imzalanmasını,

e) Sigorta sözleşmelerini, hesap dönemi bitimini takip eden üç iş günü içinde Kurula göndermek zorundadır. Kurul, söz konusu bilgi ve belgelerin Kurulca belirlenecek kurallar çerçevesinde elektronik ortamda ilan edilmesini yeterli görebilir.

(3)

a) Birinci fıkranın (c), (ç) ve (d) bentleri kapsamına giren işlemlerini konuya ilişkin olarak Kurula yapılacak bildirimle eş zamanlı olarak,

d) 37 nci maddenin ikinci fıkrası kapsamına giren işlemleri, kira ekspertiz değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan değerleme rapor tarihini takip eden üç iş günü içinde

KAP'ta ilan ederler.

b) 22 nci maddenin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca üzerinde proje geliştirilecek her bir ipotekli arsanın ipotek bedelinin, ilgili arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerine oranını ve bu kapsamdaki ipotekli arsaların ipotek bedellerinin toplamının ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablosunda yer alan aktif toplamına oranını gösterir bilgileri, sözleşmelerin imzalanmasını

takip eden üç iş günü içinde Kurula göndermek zorundadır. Kurul, söz konusu bilgi ve belgelerin Kurulca belirlenecek kurallar çerçevesinde elektronik ortamda ilan edilmesini yeterli görebilir.

(3)

a) Birinci fıkranın (b) bendi kapsamına giren işlemlerini konuya ilişkin olarak Kurula yapılacak bildirimle eş zamanlı olarak,

d) 37 nci maddenin üçüncü fıkrası kapsamına giren işlemleri, kira ekspertiz değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan değerleme rapor tarihini takip eden üç iş günü içinde

KAP'ta ilan ederler.

YAPILAN ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar&Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araştırması ve gerekli görülen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütülmektedir.

ÖZET FİNANSAL BİLGİLER

ÖZET BİLANÇO (BİN TL)	31.12.2020	31.12.2019	Fon Kullanımı/Üretimi
DÖNEN VARLIKLAR	185.757	210.186	24.429
Hazır Değerler	73.412	189.332	115.920
Finansal Yatırımlar	109.170	-	-109.170
Stoklar	-	20.755	20.755
Diğer Dön. Varlıklar	3.175	99	-3.076
DURAN VARLIKLAR	922.146	343.229	-578.917
Maddi Duran Varlıklar	22.818	2.353	-20.465
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller	898.809	338.990	-559.819
Diğer Duran Varlıklar	519	1.886	1.367
TOPLAM VARLIKLAR	1.107.903	553.415	-554.488
KVYK	98.209	1.512	96.697
Kısa Vadeli Borç	92.758	859	91.899
Tic. Borçlar	1.999	224	1.775
Diğer Borçlar	2.243	389	1.854
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.209	40	1.169
UVYK	323.993	1.603	322.390
Uzun Vadeli Borçlanmalar	323.044	1.153	321.891
Uzun Vadeli Karşılıklar	500	30	470
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	449	420	29
ÖZKAYNAKLAR	685.701	550.300	135.401
Ödenmiş Sermaye	610.166	610.166	-
Kardan Ayrılan Kısıt Yed.	5.261	19	5.242
Geçmiş Yıl K/Z	(59.888)	(111.613)	51.725
Net Dönem Karı	130.162	51.728	78.434
TOPLAM KAYNAKLAR	1.107.903	553.415	554.488

* Fon Kullanımı

* Fon Üretimi

GELİR GİDER (BİN TL)	31.12.2020	MARJ	31.12.2019	MARJ
HASILAT	56.544	100,00%	188.663	100,00%
Satışlar	37.072	65,56%	178.602	94,67%
Kira Gelirleri	10.840	19,17%	9.360	4,96%
Faiz Gelirleri	8.632	15,27%	701	0,37%
SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	31.183	55,15%	152.494	80,83%
BRÜT KAR/ZARAR	25.361	44,85%	36.169	19,17%
Genel Yönetim Giderleri (-)	17.633	31,18%	10.329	5,47%
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	125.740	222,38%	54.586	28,93%
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	2.547	4,50%	84	0,04%
ESAS FAALİYET KAR/ZARARI	130.921	231,54%	80.342	42,58%
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	130.921	231,54%	80.342	42,58%
Finansman Giderleri (-)	339	0,60%	476	0,25%
VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARAR	130.582	230,94%	79.866	42,33%
VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)	420	0,74%	28.138	14,91%
NET DÖNEM KARI/ZARARI	130.162	130,20%	51.728	27,42%

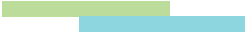
PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

PARA ve SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

Şeker GYO Konsolide Portföy (Bin TL)		
	31.12.2020	31.12.2019
Mevduat	73.403	189.332
T.C. Hazine Eurobond	109.170	-
Gayrimenkul ve Gayrimenkul'e Dayalı Haklar	898.809	359.745
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	898.809	338.990
Stoklar	-	20.755

PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER

NO	Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Gayrimenkul Niteliği	Değerlemeyi Yapan Kuruluş	Aralık 2020 Ekspertiz Değeri (TL)	Değerleme Yaklaşımı	Değerleme Tarihi / Rapor Sayısı
1	Afyon Şube ve Lojmanlar (Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Burmalı Mahallesi, 362 Ada, 22 Parsel)	Bodrumu Olan Hizmet Binası ve 3 Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	3.360.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00108
2	Akyazı Şubesi ve Lojmanlar (Sakarya İli, Akyazı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 39 Ada, 242 Parsel)	İçerisinde Şekerbank Binası Ve Üstünde 2 Adet Lojmanı Ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina Ve Arsası	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	2.226.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00117
3	Beşiktaş Şubesi (İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Cihannuma Mahallesi, 1326 Ada, 3 Parsel)	Asma Katlı Büro	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	5.980.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00093
4	Boğazlıyan Şube Binası (Yozgat İli, Boğazlıyan İlçesi, Aşağı Mahallesi, 72 Ada, 39 Parsel)	3 Katlı Kargir Hizmet Binası	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	2.800.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00120
5	Elbistan Şubesi (Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 46 Ada, 19 Parsel)	İş Yeri	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	3.048.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00114
6	Gazipaşa Şubesi (Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemalpaşa Mahallesi, 1456 Ada, 830 Parsel)	2 Adet Depo, 2 Adet Dükkan, 4 Adet Büro	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	6.383.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00101
7	Göztepe Şubesi (İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 2983 Ada, 57 Parsel)	Mimari Büro	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	12.900.000	Gelir Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00097
8	Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar (İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, 5 Ada, 7 Parsel)	3 Adet Mağaza, 6 Adet Büro	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	34.156.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00091
9	İstanbul Şubesi ve Üst katlar (İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hacımimi Mahallesi, 127 Ada, 33 Parsel)	12 Adet İş Yeri	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	16.597.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00092
10	İzmir Şubesi ve Üst Katlar (İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi, 7399 Ada, 11 Parsel)	10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	32.243.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00113
11	Karacabey Şubesi (Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tavşanlı Mahallesi, 8 Ada, 27 Parsel)	1 Adet Dükkan, 1 Adet Mesken	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	1.001.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00106
12	Mecidiyeköy Şubesi (İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 2 Ada, 8 Parsel)	1 Adet Mobilya Teşhir Salonu, 1 Adet Dükkan, 4 Adet Büro	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	21.569.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00099
13	Mersin Şubesi ve Lojmanlar (Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Mahmudiye Mahallesi, 77 Ada, 59 Parsel)	Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis Ve Müstemilatı İkinci Katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken, Üçüncü Ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	4.579.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00122
14	Merzifon Şubesi ve Lojmanlar (Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi, 382 Ada, 9 Parsel)	Bir Bodrum, Bir Zemin Ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	2.693.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00109



NO	Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Gayrimenkul Niteliği	Değerlemeyi Yapan Kuruluş	Aralık 2020 Ekspertiz Değeri (TL)	Değerleme Yaklaşımı	Değerleme Tarihi / Rapor Sayısı
15	Ordu Şubesi (Ordu İli, Altınordu İlçesi, Düz Mahallesi, 114 Ada, 1 Parsel)	Kargir Bina	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	4.872.000	Gelir Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00105
16	Ostim Şubesi (Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ostim Mahallesi, 17181 Ada, 2 Parsel)	Kargir Dükkan	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	3.140.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00104
17	Sivas Şubesi ve Lojmanlar (Sivas İli, Merkez İlçesi, Eski kale Mahallesi, 468 Ada, 1 Parsel)	3 Katlı Kargir Bina	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	5.860.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00118
18	Söke Şubesi (Aydın İli, Söke İlçesi, Konak Mahallesi, 31 Ada, 4 Parsel)	Batarlı Dükkan	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	2.480.000	Gelir Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00111
19	Turhal Şubesi ve Lojmanlar (Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 Ada, 47 Parsel)	Altında Bodrumu Olan Beş Katlı Kargir Bina	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	3.323.000	Gelir Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00119
20	Uzunköprü Şube Binası (Edirne İli, Uzunköprü İlçesi, Rızaefendi Mahallesi, 205 Ada, 2 Parsel)	Kargir Bina	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	2.308.000	Gelir Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00112
21	Çekmeköy Dükkan (İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 206 Ada, 9 Parsel)	Asma Katlı Deposu Olan Dükkan	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	720.000	Gelir Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00094
22	Muğla Bodrum Dükkan (Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eski çeşme Mahallesi, 904 Ada, 6 Parsel)	Restaurant	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	736.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00116
23	Büyükçekmece Dükkan (İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, B.Çekmece Merkez Mahallesi, 336 Ada, 14 Parsel)	1 Adet Dükkan, 2 Adet Depolu Dükkan	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	1.140.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00095
24	Ankara Kalecik (Ankara İli, Kalecik İlçesi, Cuma Mahallesi, 12 Ada, 13 Parsel)	Konsantre Meyve Suyu Tesisi Ve İdare Binası	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	1.575.000	Maliyet Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00123
25	Mersin OSB (Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Nacarcı Mahallesi, 178 Ada, 9 Parsel)	2 Adet Betonarme ve Çelik Karkas Prefabrike Fabrika İmalat Binası, 1 Adet Prefabrike Çelik Karkas Fabrika Deposu, 1 Adet Çelik Karkas İdari Bina ve Arsası	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	13.836.000	Maliyet Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00121
26	Karaman (Karaman İli, Merkez İlçesi, Pirireis Mahallesi, 1263 Ada, 90 Parsel)	Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	2.662.000	Maliyet Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00115
27	Ankara Bölge Müdürlük Binası (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurca Mahallesi, 26792 Ada, 22 Parsel)	2 Adet Ofis, 1 Adet Çatı Arası Kullanımlı Ofis, 1 Adet Dükkan	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	3.602.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00103
28	Metrocitiy Binası (İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada, 132 Parsel)	8 Adet Ofis	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	59.680.000	Gelir Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00100
29	Sultanhamam Şubesi (İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi 417 ada 7 Parsel Bsiz Bölüm 1)	Banka	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	17.296.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00096

NO	Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Gayrimenkul Niteliği	Değerlemeyi Yapan Kuruluş	Aralık 2020 Ekspertiz Değeri (TL)	Değerleme Yaklaşımı	Değerleme Tarihi / Rapor Sayısı
30	Sultanhamam Şubesi (İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi 417 ada 7 Parsel Bsiz Bölüm 2)	Büro	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	2.335.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-0096
31	Antalya Lara Şubesi (Antalya İli Muratpaşa İlçesi, Şirinyalı Mah. 5825 Ada, 6 Parsel Bsiz Bölüm 4)	Depolu Asma Katlı Dükkan	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	2.280.000	Gelir Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00124
32	Ankara Gölbaşı Arsası (Ankara İli, Gölbaşı İlçesi Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel)	Arsa	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	5.200.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00102
33	Kazakistan Almatı (Almatı İli, Alatau İlçesi, Kadastro No: 20:312:941:133)	Ticari Arsa	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	33.186.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00127
34	Amasya Şubesi (Amasya İli, Merkez İlçesi, Yüzevler Mahallesi, 268 Ada, 2 Parsel)	1 Adet Dükkan, 1 Adet Mesken	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	4.975.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00110
35	Şeker Kule (İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 8836 Ada, 4 Parselde kain 75 Adet Bağımsız Bölüm)	1 Adet Dükkan, 74 Adet Ofis	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	558.000.000*	Gelir Yaklaşımı	27.01.2021 / SKR-2021-00003
36	İstinye Arsa (İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Poligon Mahallesi, 380 Ada, 23 Parsel'de Kayıtlı 199/5175 Hisse)	Tarla	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	3.095.000	Gelir Yaklaşımı	27.01.2021 / SKR-2021-00002
ANA ŞİRKET GAYRİMENKULLER TOPLAMI				881.836.000		
* Şeker Kule'de konumlu, Şeker GYO mülkiyetindeki 75 adet bağımsız bölümün SKR-2021-00003 No'lu ekspertiz raporunda toplam değeri 580.400.000 TL'dir. Şeker Kule'nin 11. katında konumlu 54, 55, 56 no'lu bağımsız bölümler Şeker GYO kullanımındadır. Bu bağımsız bölümler maddi duran varlık olarak sınıflandırılmış olup toplam ekspertiz değerleri 22.400.000 TL'dir. Bu üç bağımsız bölümün değeri söz konusu 558.000.000 TL'lik değer içerisinde bulunmamaktadır.						
NO	Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Gayrimenkul Niteliği	Değerlemeyi Yapan Kuruluş	Aralık 2020 Ekspertiz Değeri (TL)	Değerleme Yaklaşımı	Değerleme Tarihi / Rapor Sayısı
1	Kadıköy Şubesi (İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 10 Ada, 94 Parsel)	Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan, 6 Adet Büro	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	10.217.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00098
2	Kastamonu Şubesi (Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 329 Ada, 35 Parsel)	1 Adet Dükkan, 2 Adet Depo	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	5.106.000	Gelir Yaklaşımı	08.01.2021 / SKR-2020-00107
3	Ankara Dubleks Mesken (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 4901 Ada, 21 Parsel 2 No'lu Bağımsız Bölüm)	Dubleks Mesken	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	1.650.000	Pazar Yaklaşımı	08.01.2021/ SKR-2020-00125
İŞTİRAK GAYRİMENKULLER TOPLAMI				16.973.000		
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ				898.809.000		

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	31 Aralık 2020 (Bin TL)	31 Aralık 2019 (Bin TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	182.530	189.232
B	(Değişik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	881.836	328.217
C	İştirakler	Md.24/(b)	50	50
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	Diğer Varlıklar		39.417	33.557
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.103.833	551.056
E	Finansal Borçlar	Md.31	415.743	1.153
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	0	0
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
İ	Özkaynaklar	Md.31	682.281	548.385
	Diğer Kaynaklar		5.809	1.518
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.103.833	551.056

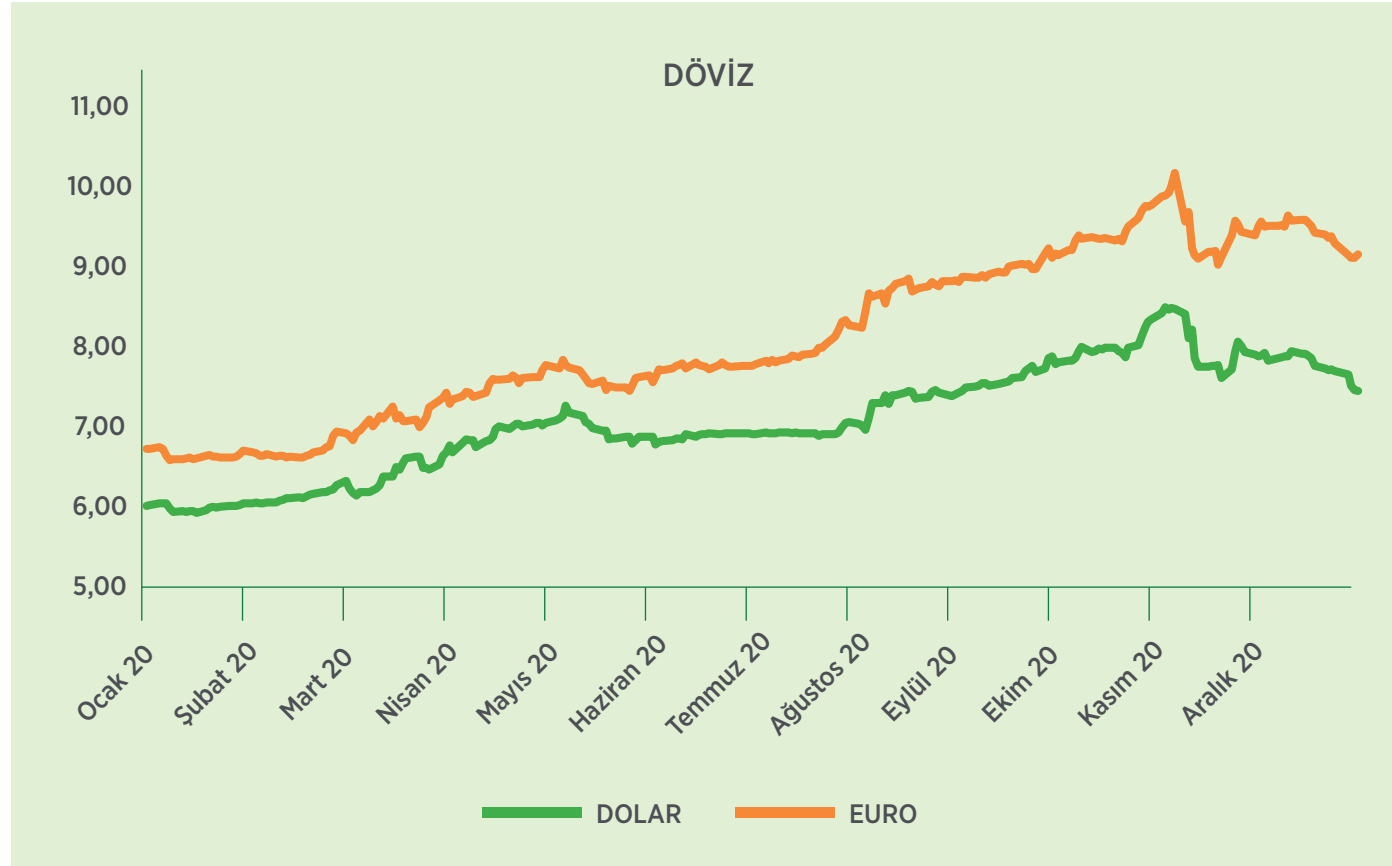
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	31 Aralık 2020 (Bin TL)	31 Aralık 2019 (Bin TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	0	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	73.357	189.232
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	33.186	48.895
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0	0
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	581	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	73.129	189.186

	Portföy Sınırlamaları	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	Hesaplama Yöntemi	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	79,89%	59,56%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	16,54%	34,35%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	3,01%	8,87%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	61,02%	0,21%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	6,65%	34,34%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (*)	Md.22/(l)	L/D	6,63%	34,33%	≤ %10

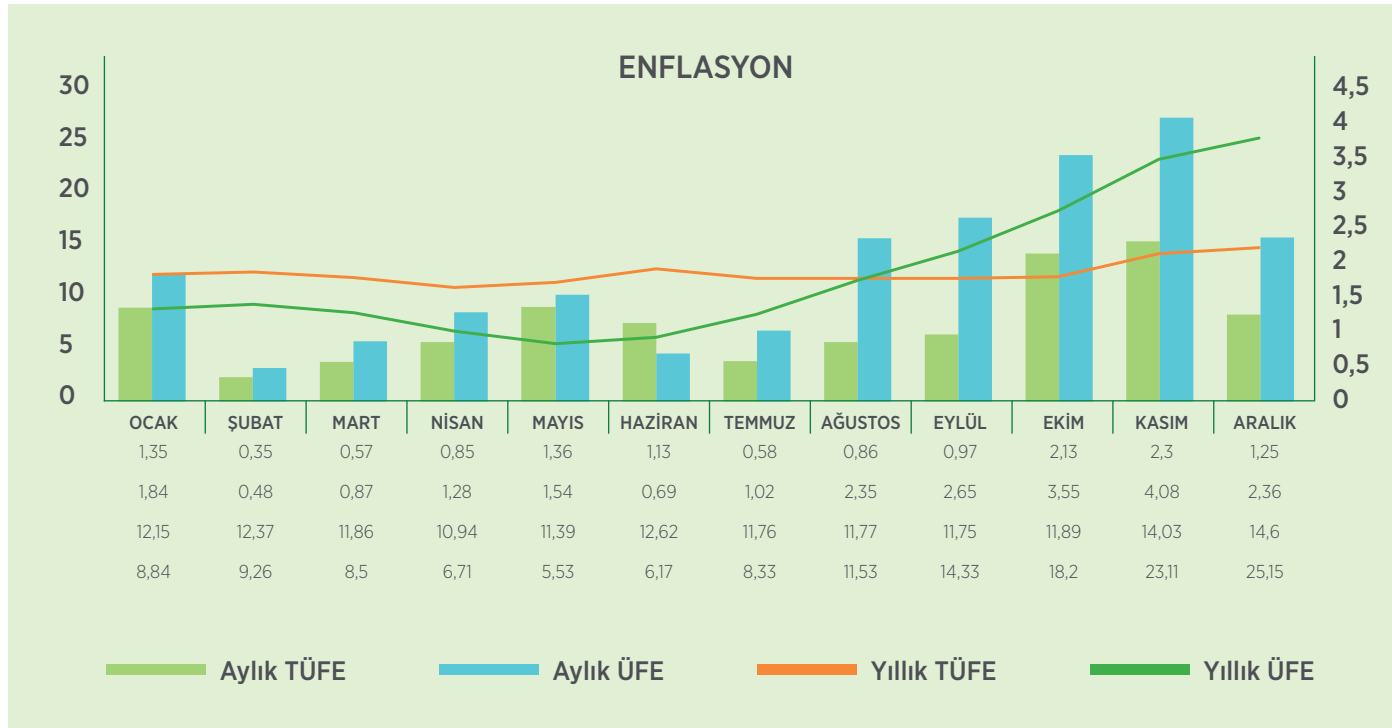
(*) Şirket'in sahip olduğu Kazakistan'da bulunan daire ve otoparklar 30.500.000 ABD Doları bedel ile 18 Aralık 2019 tarihinde satılmıştır. Satışın bilanço tarihine yakın bir dönemde gerçekleşmiş olması nedeni ile elde edilen nakit, Şirket yönetimi tarafından herhangi bir finansal enstrumanda değerlendirilememiş olup Şirket'in ana ortağı olan Şekerbank'ta vadeli mevduat olarak değerlendirilmiştir. Bu nedenle 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla portföy sınırlama tablosunun 8 ve 9 nolu maddelerinde uyumsuzluk gerçekleşmiştir.

MAKRO VERİLER

1. Döviz Kuru

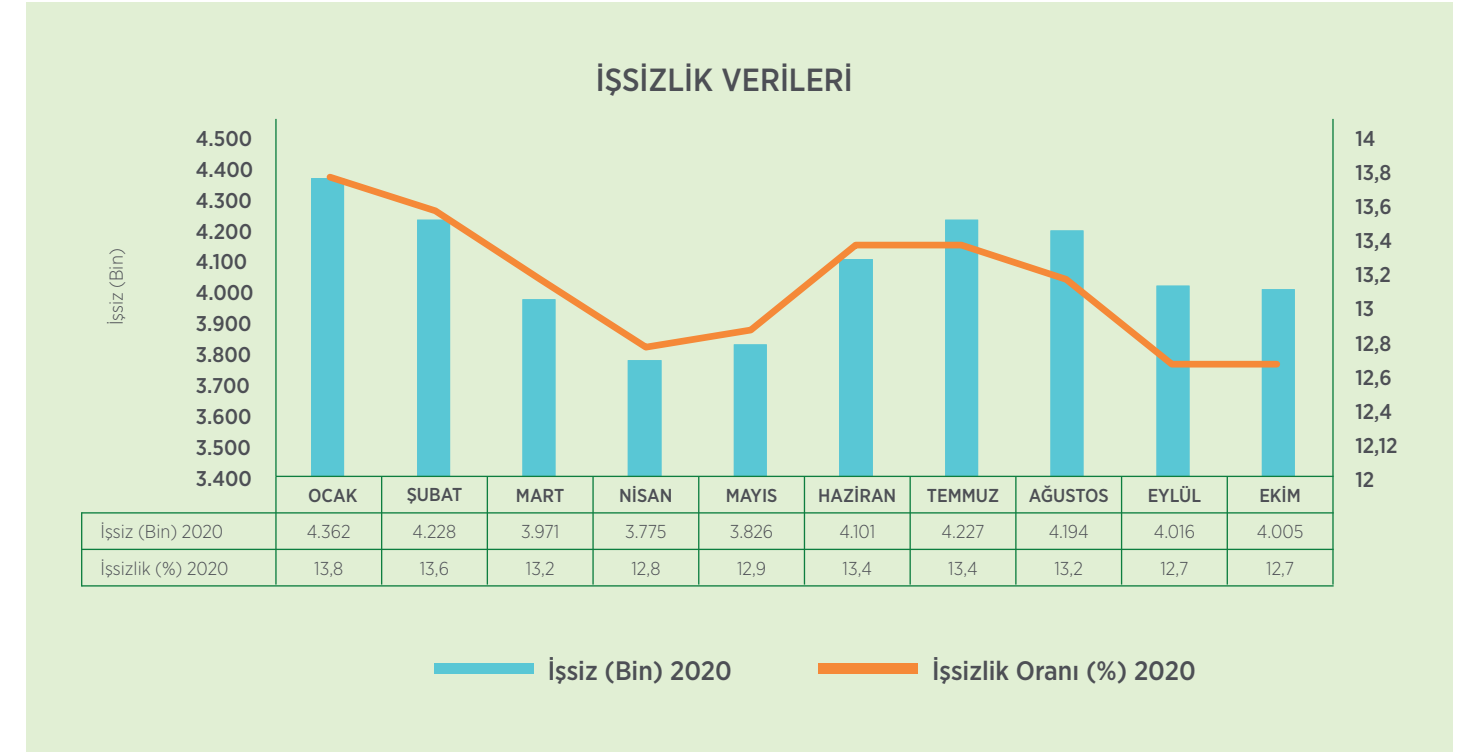


2. Enflasyon

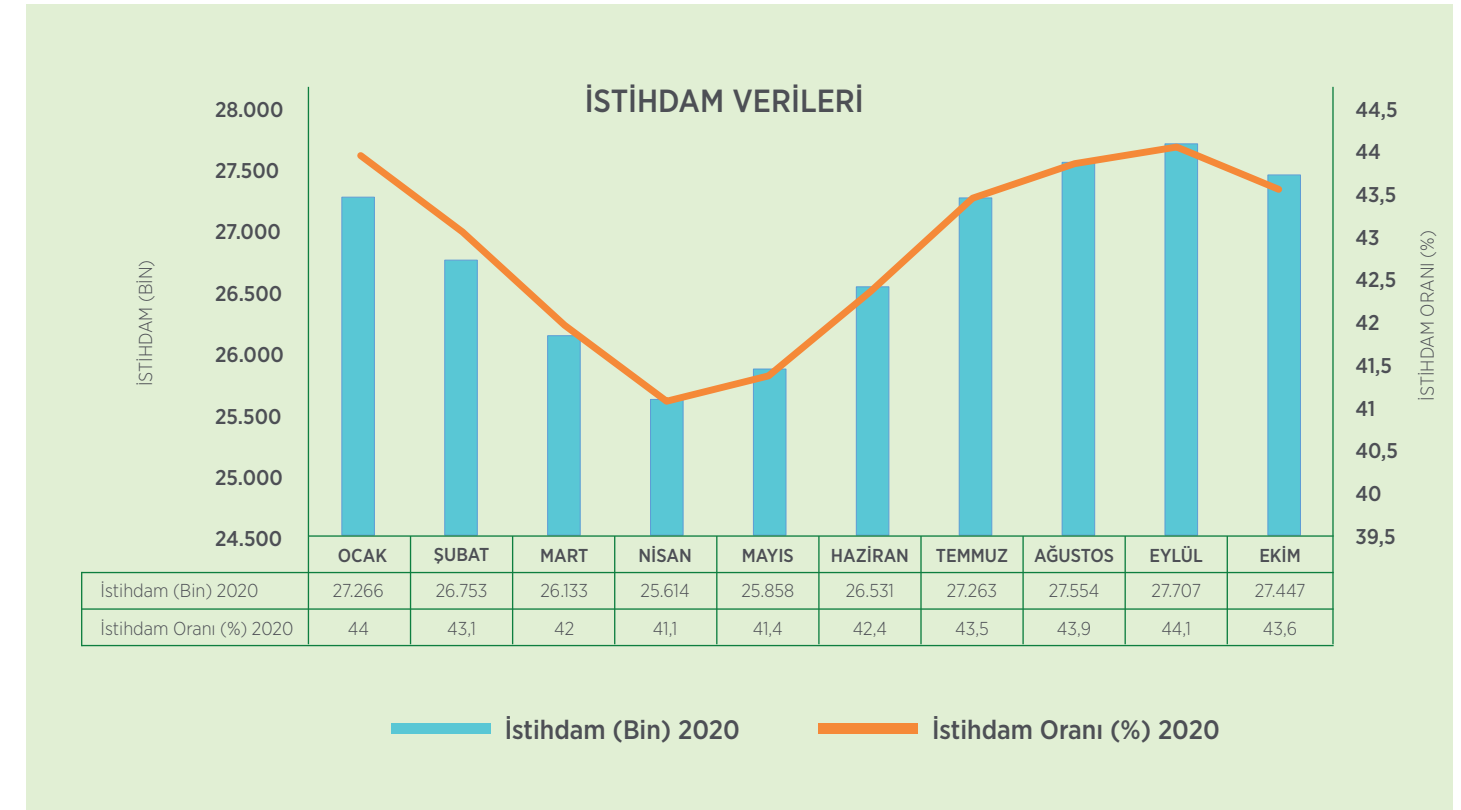


Kaynak: TÜİK

3. İşgücü Verileri



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumudur. GYO'ların 35 ülkede yürürlükte olan GYO mevzuatı uyarınca dünyada en yaygın oldukları ülke ABD'dir. Başlangıçları yaklaşık 45 yıl önceye dayanan GYO'ların bugünkü sayısı 300'ün üzerindedir.

Üç tür GYO bulunmaktadır. Birinci tür, belirli bir proje için kurulan; ikinci tür, belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan; üçüncü tür ise, amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lardır. Türkiye'de kurulan GYO'lar genellikle üçüncü türe girmektedir. Avrupa ve Uzakdoğu'da yaygın olan GYO'lar ise, gayrimenkul sektörüne finansman yaratan yatırımcı şirketlerdir.

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye kote olmuşlardır. SPK tebliğleri kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumları olan GYO'lar, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli mevzuat değişikliği gereği, kuruluş tarihinden azami 3 ay sonra en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurula başvurmakla yükümlüdür. Tabii oldukları yasal mevzuat gereği GYO'lar, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin geçerli olduğu kurumsal yapılardır. Mevcut durumda Türkiye'de faaliyet sürdüren 34 adet gayrimenkul ortaklığı bulunmaktadır.

GYO'ların halka açık şirketler olması, hem sektör, hem de yatırımcılar açısından önemli avantajları beraberinde getirmektedir. Sektörde faaliyet yürüten şirketler, halka açılmak suretiyle kapsamlı gayrimenkul projeleri geliştirmeye olanak sağlayacak şekilde finansman imkânlarını

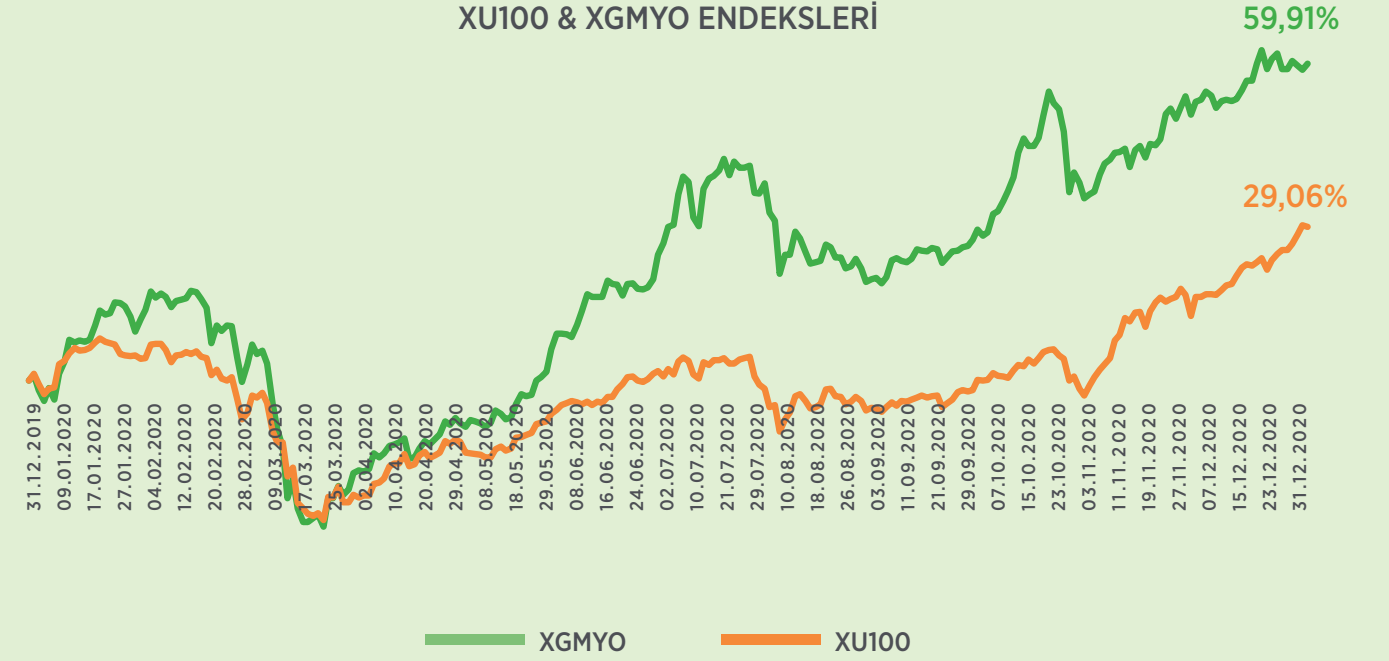
güçlendirmektedir. Yatırımcılar ise, GYO şirketlerinde pay sahibi olarak bireysel tasarruflarıyla gerçekleştiremeyeceği projelere dolaylı olarak ortak olmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Kurumlar vergisinden istisna tutulan bu kazançlar üzerinden KVK 15/3 gereğince yapılacak stopaj oranı da %0'dır. GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir. İstisna kapsamında olmayan tüm diğer yazılı imzalı sözleşmelerin orijinal kopyaları (kira sözleşmeleri dâhil) damga vergisine tabi olacaktır. GYO'lara ilişkin genel bir harç istisnası bulunmamaktadır. Dolayısı ile özellikle tapu ve kadastro harçlarına tabidirler.

GYO sektörü ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur. Bunu, Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir. GYO'lar ortaklık yapıları gereği **hesap verebilir, güvenilir, şeffaf, denetlenebilir** olma özellikleri ve kurumsallıklarıyla örnek şirket modelini temsil etmektedir.

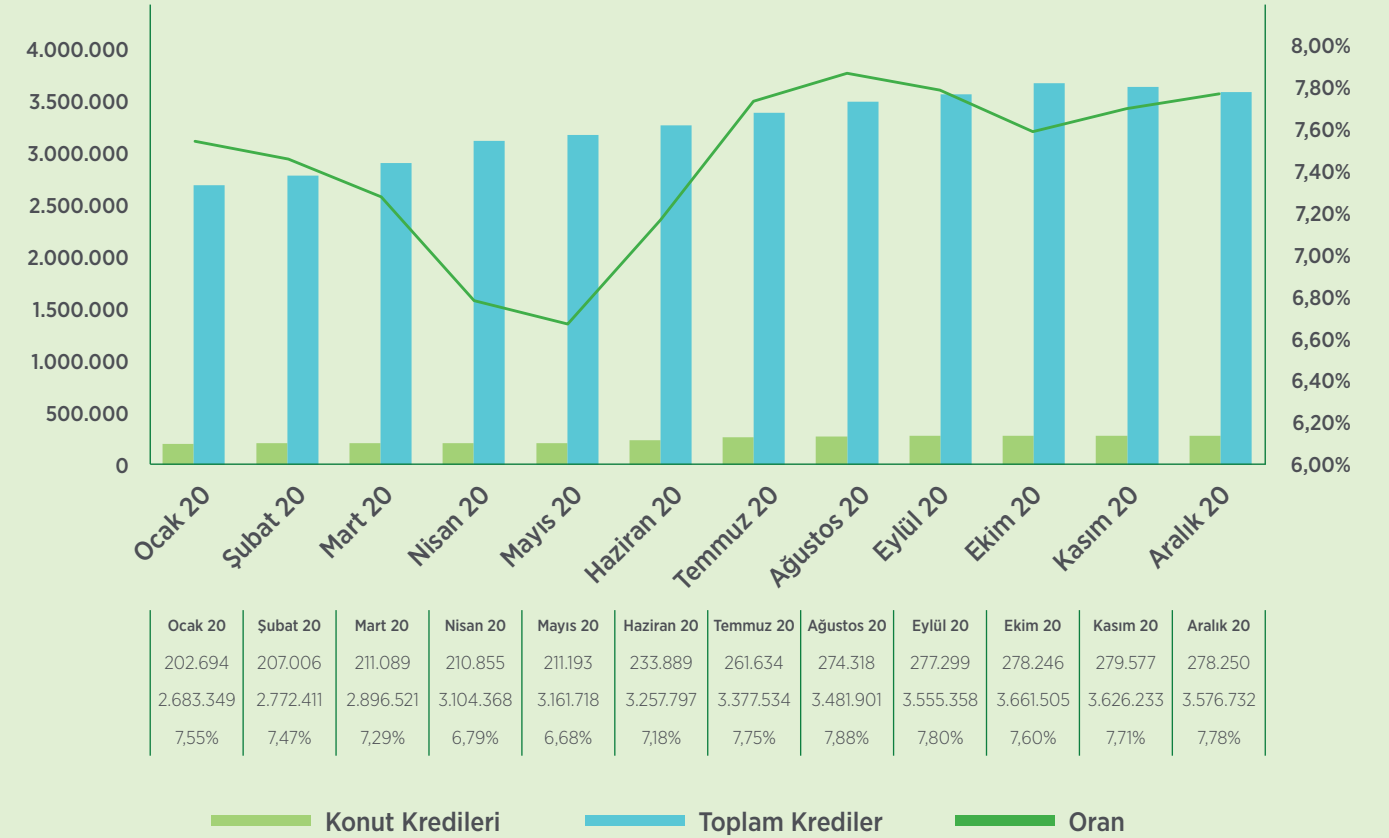
Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması yeni kuruluş veya dönüşüm şeklinde GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmaktadır. 2020 Yılı GYO Endeksi %59,9 'luk artışla kapatırken BİST100 endeksi %29'luk artışla kapatmıştır.

XU100 & XGMYO ENDEKSLERİ

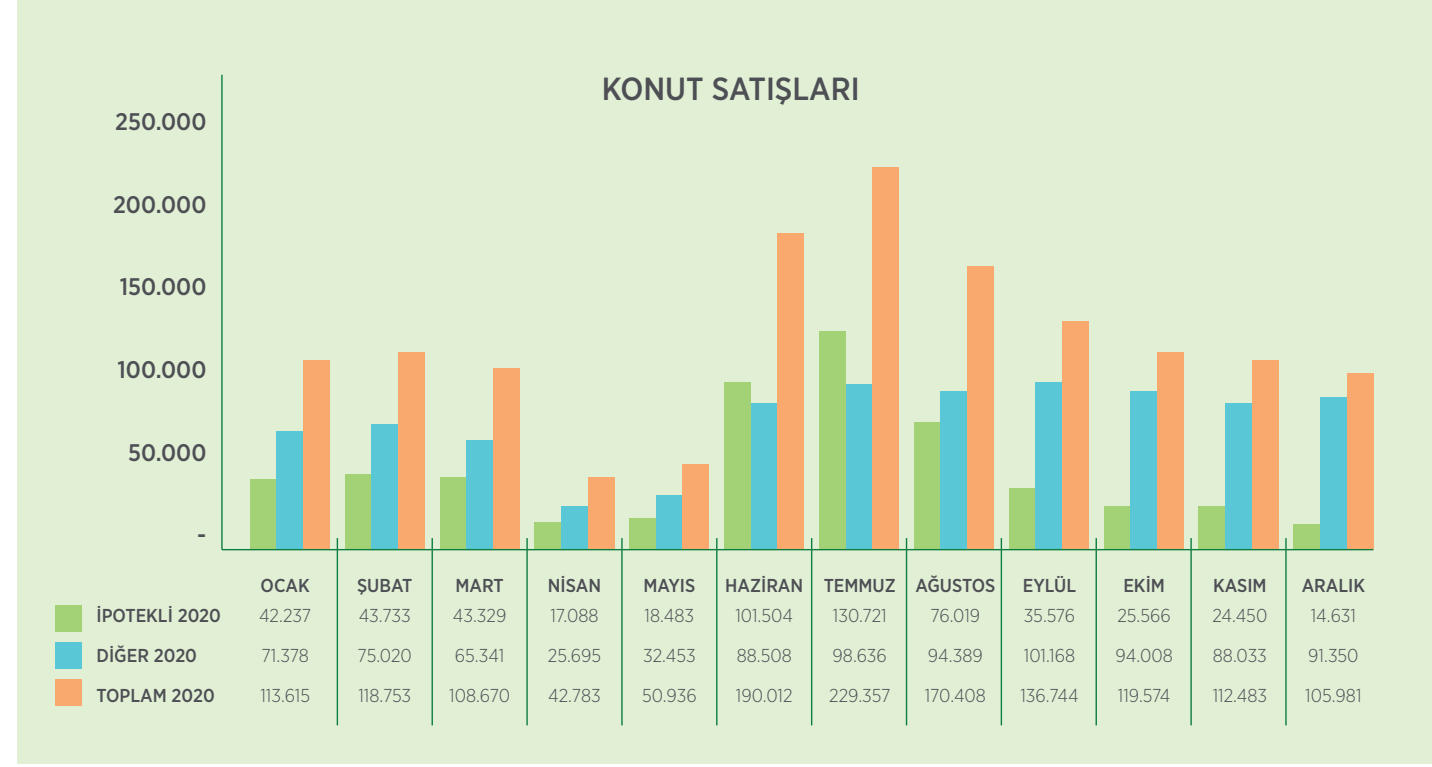


Konut Kredileri

KONUT KREDİLERİ



Konut Satışları



Şeker  GYO

%100 Şekerbank T.A.Ş. iştiraki.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Şeker Kule
Kat: 11 No: 3/51 34415 Kağıthane-İstanbul

www.sekergyo.com.tr



Şeker GYO



sekergyo



SekerGyo



Şeker GYO