

**ŞEKER GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**2022 YILI  
BAĐLILIK RAPORU**

**06.03.2023**

## 1. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER

### Şirket'in Ortaklık Yapısı, Sermayesi ve Faaliyet Konusu

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("Şirket"), Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile Şirket'in tek pay sahibi Şekerbank T.A.Ş. ("Hâkim Şirket") 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 gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket'in ama faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek olup sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde de bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli anonim ortaklıktır.

Şirket'in 610.166.462 TL olan ödenmiş sermayesinin, 813.555.283 TL'ye artırılarak, artırılan 1 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın halka arzı 3 Haziran 2022 tarihinde tamamlanmıştır. Halka arz edilen paylar 7 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup, sermaye artırımını, 10 Haziran 2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğüne tescil edilmiştir.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahipleri	31/12/2022		31/12/2021	
	Oran %	Tutar TL	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş.	75	610.166.462	100	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	25	203.388.821	–	–
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>813.555.283</b>	<b>100</b>	<b>610.166.462</b>

## 2. HAKİM ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER

### 2.1 Şekerbank T.A.Ş.'nin Ortaklık Yapısı, Sermayesi ve Faaliyet Konusu

Şirket'in %75'lik sermayesine sahip olması nedeniyle, Şekerbank T.A.Ş. hâkim şirket konumundadır. Hâkim Şirket, sürdürülebilir üretimi ve tarımsal sanayiye desteklemek amacıyla 12 Ekim 1953'te "Pancar Kooperatifleri Bankası A.Ş." unvanı ile kurulmuş ve esnaf/işletme bankacılığı, kurumsal/ticari bankacılık/KOBİ ve tarım bankacılığı ile bireysel bankacılık alanlarında, Türkiye genelinde %72'si üç büyük il dışında olmak üzere 238 şube ve 7 bölge müdürlüğü ile faaliyet göstermektedir.

Hâkim Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahipleri	31/12/2022	
	Oran %	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı	31,56	587.100.000,80
Samruk Kazyna Invest LLP	12,06	224.353.417,47
Şekerbank T.A.Ş. Personel Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	6,44	119.730.103,73
Diğer	49,94	928.816.478,00
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>1.860.000.000,00</b>

## 2.2 Hâkim Şirket'in İştirak ve Bağlı Ortaklıklarına İlişkin Bilgiler

Ticaret Ünvanı	Faaliyet Konusu	Kurumlar Vergisi Numarası	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	Şekerbank'ın Sermayedeki Pay Adedi	Para Birimi	Şekerbank'ın Sermayedeki Pay Oranı (%)
Şekerbank Kıbrıs Ltd.	Bankacılık	-	41.000.000	40.461.541	TL	98,69
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	Finansal Kiralama	8010088363	50.000.000	18.844.263,60	TL	37,69
Şekerbank International Banking Unit Ltd.	Off Shore Bankacılık	-	5.000.000	4.789.700	ABD Doları	95,79
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sermaye Piyasası Aracılık Hizmetleri	8010084385	120.000.000	118.847.980	TL	99,04
Şeker Faktoring A.Ş.	Faktoring	8010191040	200.000.000	199.999.866	TL	99,99
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım	8010706815	813.555.283	610.166.462	TL	75,00
Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	Araç Kiralama	7590169844	30.000.000	-	TL	-
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Yönetimi	8011296435	25.000.000	-	TL	-
Seltur Turistik İşletmeler Yatırım A.Ş.	Turizm	6310019771	55.372.220	6.268.500	TL	11,32

### **Şekerbank Kıbrıs Ltd.**

Şekerbank Kıbrıs Ltd. 10.04.1996 yılında Med Bank Ltd. olarak kurulmuş ve 2000 yılında hisselerinin %51'i Şekerbank T.A.Ş. tarafından alınarak bir Şekerbank T.A.Ş. iştiraki olmuştur.

### **Şekerbank Finansal Kiralama A.Ş.**

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

### **Şekerbank International Banking Unit Ltd.**

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

### **Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

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

### **Şeker Faktoring A.Ş.**

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

### **Şekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.**

Şekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş., %99 Şeker Leasing ve %1 Şeker Factoring ortaklığı ile kurulmuş, finansal markanın gücü, tecrübe ve bilgisi ile, otomotiv ve finans sektörlerini bir araya getirmiştir.

### **Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.**

Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş., her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerine konut, ofis, alışveriş merkezi vb. tesisler inşa etmek, portföyündeki taşınmazları işletmek, kiraya vermek ve alım satımını gerçekleştirmektedir.

### **Seltur Turistik İşletmeler Yatırım A.Ş.**

Seltur Turistik İşletmeler Yatırım A.Ş. turizm sektöründe faaliyet göstermektedir.

## **3. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ**

### **3.1 01.01-31.12.2022 Döneminde İlişkili Taraflar ile Yapılan İşlemler**

İlişkili Taraf Adı	Faiz geliri	Kira Geliri	Kira Gideri	Kur Farkı Geliri	Diğer Gelirler	Kur Farkı Giderleri	Halka Arz Giderleri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	2.469.162	45.882.720	-	23.501.032	-	-7.790.171	-	-	64.062.743
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	146.892	-	-	-	-	-	-	146.892
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	354.517	-	-	-	-	-	-	354.517
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	788.136	3.228.890	-	-	-	-	-8.887.936	-	-4.870.910
Şekar Filo Kiralama	-	429.748	-600.396	-	-	-	-	-	-170.648
Şeker Faktoring A.Ş.	-	1.550.016	-	-	-	-	-	-	1.550.016
Şeker Sigorta A.Ş.	-	1.550.016	-	-	-	-	-	-412.957	1.137.059
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.576.584	-	-	-	-	-	-	1.576.584
Şeker Kentsel A.Ş.	-	55.564	-	-	-	-	-	-	55.564
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	-	150.000	-	-	-	150.000
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	2.368.080	-	-	-	-	-	-	2.368.080
<b>TOPLAM</b>	<b>3.257.298</b>	<b>57.143.027</b>	<b>-600.396</b>	<b>23.501.032</b>	<b>150.000</b>	<b>-7.790.171</b>	<b>-8.887.936</b>	<b>-412.957</b>	<b>66.359.897</b>

### **3.2 Hâkim Şirket'in Taraf Olduğu İşlemler**

#### **3.2.1 Gelirler**

##### **a) Kira Gelirleri**

Şirket'imiz portföyünde bulunan kiralanabilir taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2022 yılı içerisinde kira gelirlerini düzenli bir şekilde tahsil edilmiştir. Bu kiralamalar Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen esaslara uygundur. Yıl içindeki toplam kira geliri 45.882.720 TL tutarındadır. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

##### **b) Faiz Gelirleri**

Şekerbank T.A.Ş.'de mevduat tutulması nedeniyle 2.469.162 TL vadeli mevduat faiz geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

### **c) Kur Farkı Gelirleri**

Şekerbank T.A.Ş.'de tutulan yabancı para mevduatlarından 23.501.032 TL kur farkı geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

### **3.2.2 Giderler**

#### **a) Kur Farkı Giderleri**

Şekerbank T.A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 7.790.171 TL kur farkı gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

### **3.3 Hâkim Şirket'in İştirak ve Bağlı Ortaklıkları ile Yapılan İşlemler**

#### **3.3.1 Gelirler**

#### **Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

Şirket'imiz portföyünde bulunan Ahmetağa Mah. Cumhuriyet Bulvarı Cad. No: 22 Konak / İzmir ve Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Şeker Kule No:3 Kat:9 ve 10 Kağıthane/İstanbul adresindeki taşınmazlar, Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2022 yılında yıllık 3.228.890 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 ortalama Tüfe oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### **Sekar Filo Kiralama**

Şirket'imiz 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, 2022 yılında yıllık 429.748 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 ortalama Tüfe oranı kullanılarak kira artışına gidilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### **Şekerbank Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı**

Şirket'imiz portföyünde bulunan Hacımimi Mah. Kemeraltı Cad. Tophane İş hanı No:46 Beyoğlu / İstanbul adresindeki taşınmaz, Şekerbank Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı'na kiraya verilmiş olup, 2022 yılında yıllık 354.517 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 ortalama Tüfe oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### **Şeker Faktoring A.Ş.**

Şirket'imiz portföyünde bulunan Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Şeker Kule No:3 Kat:12 Kağıthane / İstanbul adresindeki taşınmaz, Şeker Faktoring A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2022 yılında yıllık 1.550.016 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 ortalama Tüfe oranı kullanılarak kira artışına gidilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

### **Şeker Finansal Kiralama A.Ş.**

Şirket'imiz portföyünde bulunan Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Şeker Kule No:3 Kat:13 Kağıthane / İstanbul adresindeki taşınmaz, Şeker Finansal Kiralama A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2022 yılında yıllık 1.576.584 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 ortalama Tüfe oranı kullanılarak kira artışına gidilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

### **Şekerbank T.A.Ş Munzam Vakfı**

Şirket'imiz portföyünde bulunan Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Şeker Kule No:3 Kat:8 Kağıthane / İstanbul adresindeki taşınmaz, Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı'na kiraya verilmiş olup, 2022 yılında yıllık 146.892 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 ortalama Tüfe oranı kullanılarak kira artışına gidilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

### **Şeker Kentsel A.Ş.**

Şirket'imiz portföyünde bulunan Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Şeker Kule No:3 Kat:11 Kağıthane / İstanbul adresindeki taşınmaz, Şeker Kentsel A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2022 yılında yıllık 55.564 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 ortalama Tüfe oranı kullanılarak kira artışına gidilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

### **3.3.2 Giderler**

#### **Şekar Filo Kiralama A.Ş.**

Şekar Filo Kiralama A.Ş. ile yapılan işlemlerden 600.396 TL araç kiralama gideri olmuştur. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### **Şeker Sigorta A.Ş.**

Şeker Sigorta A.Ş. ile yapılan işlemlerden 412.957 TL sigorta poliçe gideri olmuştur. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### **Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile halka arz sürecinde yapılan işlemlerden 8.887.936 TL halka arz gideri olmuştur. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

### **3.4 Hâkim Şirket'in Dolaylı Ortakları ile Yapılan İşlemler**

#### **Şeker Sigorta A.Ş.**

Şirket'imiz portföyünde bulunan Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Şeker Kule No:3 Kat:14 Kağıthane / İstanbul adresindeki taşınmaz, Şeker Sigorta A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2022 yılında yıllık 1.550.016 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 ortalama Tüfe oranı kullanılarak kira artışına gidilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### **Desmer Güvenlik A.Ş.**

Şirket'imiz portföyünde bulunan Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Şeker Kule No:3 Kat:4 Kağıthane / İstanbul adresindeki 4. Bodrum katında bulunan ofis alanı ve 8 bodrum katında yer alan otopark taşınmaz, Desmer Güvenlik A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2022 yılında yıllık 2.368.080 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 ortalama Tüfe oranı kullanılarak kira artışına gidilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirket'imizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### **Metis Yatırım Holding A.Ş.**

Metis Yatırım Holding A.Ş. adına ödenen danışmanlık giderine ait yansıtma geliridir.

### **4. SONUÇ**

Şirket Yönetim Kurulu olarak, Şirket'imizin hâkim şirketi olarak Şekerbank TA.Ş. ve onun diğer bağlı şirketleri ile 2022 yılında yapmış olduğu tüm işlemlerde, hukuki işlemin yapıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edim sağlandığı ve Şirket'imizi zarara uğratabilecek nitelikte alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşmıştır. Bu rapor; 6102 sayılı yeni Türk Ticaret Kanunu'nun 199'ncü maddesi hükümlerine uygun olarak hazırlanarak Yönetim Kurulu'nun görüş ve değerlendirmesine sunulmuştur.

İstanbul, 06.03.2023

**Serdar Nuri ESER**

**Genel Müdür/ Yönetim Kurulu Üyesi**

**Merve ÜŞENTİ**

**İç Denetim ve Finansal Kontrol Müdürü**