

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

**2023 YILI
BAĐLILIK RAPORU**

15.03.2024

1. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER

1.1 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:

Hissedar	%	31 Aralık 2023	%	31 Aralık 2022
Şekerbank T.A.Ş.	75	610.166.462	75	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	25	203.388.821	25	203.388.821
	100	813.555.283	100	813.555.283
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		2.451.065.738		2.451.065.738
Toplam sermaye		3.264.621.021		3.264.621.021

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	31/12/2023	
	Oran (%)	Tutar (Bin TL)
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı	30,62	569.600
Samruk Kazyna Invest LLP	12,06	224.353
Şekerbank T.A.Ş. Personel Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	6,59	122.530
Diğer	50,73	943.517
Toplam	100	1.860.000

2.2 Hâkim Şirket'in İştirak ve Bağlı Ortaklıklarına İlişkin Bilgiler

Ticaret Ünvanı	Faaliyet Konusu	Kurumlar Vergisi Numarası	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi (Bin TL)	Para Birimi	Şekerbank'ın Sermayedeki Pay Oranı (%)
Şekerbank Kıbrıs Ltd.	Bankacılık	-	43.554	TL	98,69
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	Finansal Kiralama	8010088363	66.808	TL	37,69
Şekerbank International Banking Unit Ltd.	Off Shore Bankacılık	-	147.191	ABD Doları	95,79
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sermaye Piyasası Aracılık Hizmetleri	8010084385	156.195	TL	65,39
Şeker Faktoring A.Ş.	Faktoring	8010191040	301.041	TL	99,99
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım	8010706815	813.555	TL	75,00
Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	Araç Kiralama	7590169844	30.000	TL	-
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Yönetimi	8011296435	25.000	TL	-
Seltur Turistik İşletmeler Yatırım A.Ş.	Turizm	6310019771	55.372	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.

Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

Sekar 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.

Seker 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 01.01-31.12.2023 Döneminde İlişkili Taraflar ile Yapılan İşlemler

	Faiz Geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Kur farkı Giderleri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	1.528.140	100.547.963	2.262.920	(283.415)	-	104.055.608
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfi	-	3.414.880	-	-	-	3.414.880
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	6.913.157	-	-	-	6.913.157
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	817.058	-	-	(938.320)	(121.262)
Şeker Faktoring A.Ş.	-	3.414.880	-	-	-	3.414.880
Şeker Sigorta A.Ş.	-	3.414.880	-	-	(415.983)	2.998.897
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	3.289.640	-	-	-	3.289.640
Şeker Kentsel A.Ş	-	107.183	-	-	-	107.183
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	5.217.178	-	-	-	5.217.178
TOPLAM	1.528.140	127.136.819	2.262.920	(283.415)	(1.354.304)	129.290.161

(*) Tutarlar Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

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, 2023 yılı içerisinde kira gelirlerini düzenli bir şekilde tahsil edilmiştir. Bu kiralamarlar 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 100.547.963 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 1.528.140 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 mevduatlardan 2.262.920 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 283.415 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

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, 2023 yılında yıllık 3.414.880 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 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, 2023 yılında yıllık 6.913.157 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.

Şekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.

Şirket'imiz portföyünde bulunan Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Cad. No:171 Metrocity İş Merkezi A Blok Kat:12 Şişli / İstanbul adresindeki taşınmaz, Şekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2023 yılında yıllık 817.058 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 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, 2023 yılında yıllık 3.414.880 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, 2023 yılında yıllık 3.289.640 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, 2023 yılında yıllık 107.183 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

Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.

Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş. ile yapılan işlemlerden 938.320 TL araç kiralama 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, 2023 yılında yıllık 3.414.880 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 Sigorta A.Ş. ile yapılan işlemlerden 415.983 TL sigorta poliçe gideri olmuştur. 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, 2023 yılında yıllık 5.217.178 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.

4. SONUÇ

Şirket'imizin hâkim şirketi olarak Şekerbank TA.Ş. ve onun diğer bağlı şirketleri ile 2023 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 ulaşılmıştır. Bu rapor; 6102 sayılı yeni Türk Ticaret Kanunu'nun 199'ncü maddesi hükümlerine uygun olarak hazırlanarak Yönetim Kurulu'nun görüş ve değerlendirmesine sunulmuştur.

İstanbul, 15.03.2024

Serdar Nuri ESER
Genel Müdür

Merve ÜŞENTİ
Finansal Kontrol ve Raporlama Müdürü