

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İzahname

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("Kurul")/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 610.166.462 TL'den 813.555.283 TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek 203.388.821 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, İzahname'de yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.sekergyo.com.tr adresli internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.sekeryatirim.com.tr adresli internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.gov.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPKn") 10'uncu maddesi uyarınca, İzahname'de ve İzahname'nin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan İhraççı sorumludur. Zararın İhraççı'dan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi İzahname'yi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayın tarihindeki öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülerinden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

İÇİNDEKİLER

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR.....	2
İÇİNDEKİLER.....	3
KISALTMA VE TANIMLAR.....	5
I. BORSA GÖRÜŞÜ:.....	7
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:.....	8
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	9
2. ÖZET.....	12
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	25
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	26
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	29
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	37
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	42
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	48
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	51
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	81
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	94
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....	97
13. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	98
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	99
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	100
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	108
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	109
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	119
19. ANA PAY SAHİPLERİ.....	120
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	123
21. DİĞER BİLGİLER.....	125

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	131
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	135
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	148
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	154
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	173
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	175
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	177
29. SULANMA ETKİSİ	179
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	180
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	182
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	183
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	186
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	187
35. EKLER	188

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirketi
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BİST, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
Esas Sözleşme	Şirket'in esas sözleşmesi
FAVÖK	Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kazanç
Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu	6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu
Grup	Şirket ve Şeker Kentsel
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
GYO Tebliği	Kurul'un III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
Halka Arz Edilecek Paylar	Toplam 203.388.821 TL nominal değerli 203.388.821 adet pay
ISIN	Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	Kurul'un II-19.2 sayılı Kar Payı Tebliği
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	Kurul'un kurumsal yönetim ilkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	Kurul'un II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KZT	Kazakistan Tengesi
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Pay Tebliği	Kurul'un VII-128.1 sayılı Pay Tebliği

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

KISALTMALAR	TANIMLAR
Sekar	Sekar Oto Filo Yönetimi Hizmetleri A.Ş.
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şekerbank, Banka	Şekerbank T.A.Ş.
Şekerbank Kıbrıs	Şekerbank Kıbrıs Ltd.
Şeker Finans	Şeker Finansman A.Ş.
Şeker Finansal Kiralama	Şeker Finansal Kiralama A.Ş.
Şekerbank International	Şekerbank International Banking Unit Ltd.
Şeker Kentsel	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.
Şeker Sigorta	Şeker Sigorta A.Ş.
Şeker Yatırım	Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Şirket, İhraççı, Şeker GYO	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TPE	Türk Patent Enstitüsü
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
Vakıf	Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı
Vergi Usul Kanunu	213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
Virtus	Virtus Ambalaj Çelik San. ve Tic. A.Ş.
YBBO	Yıllık Birleşik Büyüme Oranı

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

[•]

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve İzahname'de bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad:	Emin	İZAHNAMENİN TAMAMI
Soyad:	Erdem	
Görev:	Yönetim Kurulu Başkanı	
İmza:		
Tarih:	27 Mart 2020	
Ad:	Musa	
Soyad:	Aykaç	
Görev:	Genel Müdür	
İmza:		
Tarih:	27 Mart 2020	

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

<u>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</u> Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad:	Ramazan	İZAHNAMESİNİN TAMAMI
Soyad:	Öznacar	
Görev:	Genel Müdür Yardımcısı	
İmza:		
Tarih:	27 Mart 2020	
Ad:	Banu	
Soyad:	Yargılı	
Görev:	Operasyon Grup Başkanı	
İmza:		
Tarih:	27 Mart 2020	

İzahname'nin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad:	Koray	İLGİLİ BAĞIMSIZ DENETİM GÖRÜŞÜ
Soyad:	Öztürk	
Görev:	Sorumlu Denetçi	
Tarih:	27 Mart 2020	

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad:	Neşe Can	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI
Soyad:	Çekici	
Görev:	Yönetici Ortak/Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Tarih:	27 Mart 2020	

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">Bu özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahname'de yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, İzahname'nin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dâhil olmak üzere), ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olunan Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Adresi: Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde İhraççı'nın mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/ pazarlar	Şirket, Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile Şirket'in tek pay sahibi Şekerbank'ın aktifinde yer alan gayrimenkullerin kurulacak bir şirkete bölünme yoluyla devredilmesine ilişkin 19 Ocak 2017 tarih ve 7208 sayılı BDDK izni uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmek amacıyla 19 Nisan 2017 tarihinde Şekerbank

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

hakkında bilgi	<p>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. 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.</p> <p>Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.</p> <p>Şeker GYO portföyündeki gayrimenkullere ilişkin kısa bilgi aşağıda verilmiştir.</p> <p>Şirket'in gayrimenkul portföyü, Türkiye genelinde 21 ilde, 38 lokasyonda konumlu olan toplam 101 adet gayrimenkulden oluşmaktadır. Şirket portföyünün büyük kısmını il ve ilçe merkezlerinde, ticari akslar üzerinde bulunan, Şekerbank'ın kiracısı olduğu ticari gayrimenkuller oluşturmaktadır. Bu gayrimenkullere ilaveten İstanbul'un ticari akslarında konumlu olan ofisler, organize sanayi bölgelerinde konumlu fabrikalar ve farklı şehirlerde bulunan ticari gayrimenkuller de Şirket portföyünde yer almaktadır. 4 Mart 2020¹ tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları uyarınca, Grup'un yurt içi gayrimenkullerinin toplam değeri 310.849.830 TL'dir.</p> <p>Şirket'in yurt dışı gayrimenkulleri Kazakistan, Almatı şehrinde, Alatau bölgesinde bulunan, 60.000 m² yüzölçümüne ve ticari yapılaşma hakkına sahip, geliştirme amacı ile Şirket portföyünde yer alan bir adet arsadan ve Medeu bölgesinde Edelweiss Konut Kompleksi'nde yer alan ve satış amacı ile Şirket portföyünde bulunan üç adet villa, iki adet ikiz villa ve iki adet dubleks daireden oluşmaktadır. Kazakistan'da Edelweiss Konut Kompleksi'nde bulunan villa ve ikiz</p>
-----------------------	--

¹ Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporları, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ilgili gayrimenkullerin değerini belirtmekte olup, Şirket'in unvan değişikliği nedeniyle 4 Mart 2020 tarihinde revize edilerek tekrar imzalanmıştır. Bu doğrultuda, 4 Mart 2020 tarihli revize raporlarda yalnızca Şirket'in unvanı değiştirilmiş ve ilgili gayrimenkullerin malik bilgilerine Şirket'in yeni unvanı yazılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

		villaların kapalı alanı 306 m ² ile 699 m ² arasında, dubleks dairelerin kapalı alanları ise 194 m ² ile 294 m ² arasında değişmektedir. 4 Mart 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları uyarınca, Grup'un yurtdışı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin toplamı 59.504.000 TL olup, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal tablolarında ise toplam değeri 48.895.000 TL'dir.
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular, Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.</p> <p>Söz konusu eğilimler nedeniyle yaşanabilecek zorluklar, Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.</p> <p>Öte yandan, Şirket'in Kazakistan'da da gayrimenkulleri bulunmaktadır. Kazakistan'da meydana gelebilecek politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.</p>
B.5	İhraççının dâhil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket, Şekerbank'ın tek pay sahibi olduğu, Şekerbank'ın gayrimenkul yatırım ortaklığı iştirakidir.
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak İhraççı'nın yönetim hâkimiyetine sahip olanların ya da İhraççı'yı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	<p>Şekerbank, Şirket'in %100 pay sahibidir. Şirket sermayesini temsil eden paylar imtiyazsız paylardır. Dolayısıyla, Şekerbank'ın farklı bir oy hakkı bulunmamaktadır.</p> <p>Şekerbank, Anadolu'da yüz binlerce pancar kooperatifi üyesi çiftçinin birikimleriyle yerel kalkınmayı, sürdürülebilir üretimi ve tarımsal sanayiye desteklemek amacıyla 12 Ekim 1953'te "Pancar Kooperatifleri Bankası A.Ş." adıyla Eskişehir'de kurulmuştur.</p> <p>Banka, 1956 yılında Ankara'ya taşındığında Şekerbank adını almıştır. 1997 yılında paylarının bir bölümü halka arz edilen Şekerbank'ın, genel müdürlüğü 2004 yılında İstanbul'a taşınmıştır.</p> <p>Esnaf/İşletme Bankacılığı, Kurumsal/Ticari Bankacılık, KOBİ ve Tarım Bankacılığı ile Bireysel Bankacılık alanlarında faaliyet gösteren Şekerbank, bu alanlardaki uzmanlığı, enerji verimliliği yatırımları ve girişimcilere sunduğu destekler ile uluslararası finans kuruluşları nezdinde yereldeki yaygın müşteri profiline ulaşmak için "Türkiye'nin anahtar bankası"</p>

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

		<p>olarak konumlanmıştır.</p> <p>Türkiye genelinde 1 adet gezici şube olmak üzere 238 şubesi, 7 bölge müdürlüğü (1 İstanbul, 6 Anadolu) bulunan Şekerbank'ın, 67 il ile 90 merkez dışı ilçeye yayılmış şubelerinin birçoğu yaklaşık yarım asırdır aynı yerde, yörede hizmet vermektedir.</p> <p>Şubelerinin yanı sıra sekerbank.com.tr, 0850 222 78 78 çağrı merkezi, ATM, mobil bankacılık ve sosyal medya hesapları aracılığıyla da müşterilerine hizmet sunan Şekerbank'ın iştirakleri arasında Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Şeker Faktoring A.Ş., Şeker Finansal Kiralama A.Ş., Şekerbank Kıbrıs Ltd., Şeker Finansman A.Ş. ve Şekerbank International Banking Unit Ltd. bulunmaktadır.</p> <p>Toplam kredi portföyünün büyük bölümünü çiftçi, esnaf, işletme ve kurumsal firmalara ayıran Şekerbank, müşterilerine krediden daha öte değer yaratmak için reel sektör, kamu ve sivil toplum kuruluşlarını da dâhil ettiği sosyal platformlar oluşturmaktadır.</p> <p>Şekerbank, Türkiye'nin kurumsal yönetim notu alan ilk bankası olarak, bu alandaki öncü rolünü de korumaktadır.</p> <p>Şirket'in tek bağlı ortaklığı olan Şeker Kentsel'in kuruluşu, 24 Mayıs 2019 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında Şirket pay sahiplerince onaylanmıştır. Bu doğrultuda, Şeker Kentsel'in kuruluşu 10 Haziran 2019 tarihinde 195264-5 sicil numarası ve 0801129643500001 MERSİS numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir.</p> <p>Şeker Kentsel'in ana faaliyet konusu kendisine ait gayrimenkullerin alınıp satılması olup, GYO Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi uyarınca Şeker Kentsel, gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, ilgili mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu bir şirkettir.</p>
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile İhraççı'nın finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	<p>Şirket'in 31 Aralık 2018 ile 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali dönemlere ilişkin konsolide bilançoları karşılaştırıldığında, bilanço büyüklüğünün 492 milyon TL'den, 553 milyon TL'ye çıktığı ve konsolide bilançoda 61 milyon TL bir büyüme meydana geldiği dikkat çekmektedir.</p> <p>Şirket, 25 Nisan 2017 tarihinde kurulduğu ve Şekerbank'ın aktifinde yer alan gayrimenkullerden gayrimenkul yatırım ortaklığına uygunluğu tespit edilenler Şirket'e 29 Aralık 2017</p>

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

		<p>tarihinde devredildiği için 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren mali dönemde herhangi bir brüt kâr elde etmemiştir. Bununla birlikte, Şirket'in brüt kârı, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren mali dönemde 5,6 milyon TL iken, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali dönemde 30 milyon TL'lik (%525,4) bir artışla 35,4 milyon TL'ye yükselmiştir.</p> <p>Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren mali dönemde esas faaliyet kârı 31 milyon TL iken, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali dönemde 48 milyon TL'lik (%155,9) bir artışla 79 milyon TL'ye yükselmiştir.</p> <p>Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren mali dönemde elde ettiği toplam kapsamlı gelir 18.610 TL iken, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren mali dönemde toplam kapsamlı geliri 22,5 milyon TL olarak gerçekleştirmiş, daha sonra 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali dönemde ise 29,1 milyon TL'lik (%129,3) bir artışla 51,7 milyon TL'ye yükselmiştir.</p> <p>Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren mali dönemde nakit ve nakit benzerleri 520.988 TL iken, 31 Aralık 2018 tarihinde 1,9 milyon TL artarak 2,5 milyon TL'ye ulaşmış, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali dönemde ise 186,8 milyon TL'lik (%7472) bir artışla 189,3 milyon TL'ye yükselmiştir.</p> <p>Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren mali dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değeri 259 milyon TL iken, 31 Aralık 2018 tarihinde 26,9 milyon TL artarak 286 milyon TL'ye ulaşmış, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali dönemde ise 52,9 milyon TL'lik (%18,5) bir artışla 338,9 milyon TL'ye yükselmiştir.</p> <p>Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren mali dönemde ilişkili olmayan taraflara ticari borcu 5.090 TL olup, 31 Aralık 2018 tarihinde 324.941 TL'ye ulaşmış, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali dönemde ise ilişkili olmayan taraflara ticari borcu 224.275 TL'ye düşmüştür.</p>
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Şirket'in proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahname'de yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaması	Şirket'in işletme sermayesi, mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir.
-------------	--	--

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları'dır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir. Şirket'in sermayesini temsil eden herhangi bir pay grubu bulunmamaktadır.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar, toplam 203.388.821 TL nominal değerli 203.388.821 adet paydan oluşmaktadır.</p>
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	TL para birimi ile ihraç edilecektir.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	<p>Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup, çıkarılmış sermayesi 610.166.462 TL'dir. Bu sermaye her biri 1-TL nominal değerinde toplam 610.166.462 adet paydan oluşmaktadır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamını temsil eden toplam 610.166.462 TL nominal değerli 610.166.462 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in paylarının tümü muvazaadan arı olarak taahhüt edilmiş olup, 7.200.000 TL'si nakden, 602.966.462 TL'si ise aynı olarak ödenmiştir. Şirket'in sermayesinin 813.555.283 TL'ye çıkarılması kapsamında yeni ihraç edilecek 203.388.821 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın bedeli halka arz gelirlerinden karşılanacaktır.</p> <p>Yönetim kurulu, söz konusu sermaye artışında Şekerbank'ın yeni pay alma haklarını kısıtlayacak ve söz konusu paylar halka arz edilecektir.</p>
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>Halka Arz Edilecek Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki haklar sağlamaktadır:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kârdan Pay Alma Hakkı (SPKn'nin 19. maddesi)• Oy Hakkı (SPKn'nin 30. maddesi, TTK'nın 434. maddesi)• Yeni Pay Alma Hakkı (TTK'nın 461. maddesi, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nin 18. maddesi)

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

		<ul style="list-style-type: none">• Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK'nın 507. maddesi)• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn'nin 24. maddesi)• Satma Hakkı (SPKn'nin 27. maddesi)• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn'nin 19. maddesi)• Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn'nin 29. ve 30. maddeleri ile TTK'nın 414., 415., 425. ve 1527. maddeleri)• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn'nin 14. maddesi, TTK'nın 437. maddesi)• İptal Davası Açma Hakkı (TTK'nın 445.-451. maddeleri, SPKn'nin 18/6., 20/2. maddeleri)• Azınlık Hakları (TTK'nın 411., 412., 439., 531. ve 559. maddeleri)• Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK'nın 438. maddesi) <p>Halka Arz Edilecek Paylar, kanunun verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanımamaktadır.</p>
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	<p>Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görmesi için [●] tarihinde Borsa İstanbul'a başvuru yapılmıştır.</p> <p>[İlerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]</p>
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>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 dağıtımını yapma zorunluluğu bulunmamaktadır ve kâr dağıtım esasları kâr dağıtım politikası çerçevesinde belirlenmektedir.</p> <p>Bu çerçevede, Şirket yönetim kurulu 12 Mart 2020 tarih ve 2020/5 sayılı kararı ile Şirket'in kar dağıtım politikasını</p>

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

	belirlemiştir.
--	----------------

D—RİSKLER	
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi
	<ul style="list-style-type: none">• Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.• Şirket'in tabi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in gelirlerini etkileyebilir.• Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.• Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.• Makroekonomik sebepler nedeniyle Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı öngörülen sürelerden daha uzun süre alabilir.• Şirket, kira gelirlerinin önemli bir kısmını pay sahibi ve ilişkili tarafı olan Şekerbank'tan elde etmekte olup, Şekerbank'ın kira sözleşmelerini feshetmesi halinde Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir.• Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı ve halka açık şirket tecrübesi bulunmaktadır.• Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.• Profesyonel kadronun devamlılığı belirsizdir.• Şirket'in kullandığı ana markalar olan “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı”, “Şeker GYO” ve “Şeker Gayrimenkul” markaları Şekerbank adına tescil edilmiş olup, Şekerbank'ın söz konusu markaların Şirket tarafından kullanımına son verilmesini talep etmesi halinde Şirket'in faaliyetleri olumsuz yönde etkilenebilir.• Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak Türk ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.• Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin bulunduğu Kazakistan'da yaşanacak ekonomik kriz, doğal

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

		<p>afet gibi durumlardan Şirket'in faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.</p> <ul style="list-style-type: none">• Türkiye'de yaşanan terör saldırıları ve darbe girişimi, protesto gibi politik olaylar, ekonomide dalgalanmalara yol açarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.• Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyet ve istisnalarından yararlanamayabilir.• Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşebilecek çeşitli riskler, Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.• Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve bu koşullarda yaşanacak olumsuzluklar Şirket'in maliyetlerini artırabilir veya gelirlerini azaltabilir.• Şirket'in faiz oranı riski bulunmaktadır.• Şirket'in kur riski bulunmaktadır.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<ul style="list-style-type: none">• Halka Arz Edilecek Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir.• Borsa İstanbul diğer büyük borsalara oranla daha küçük ve daha düşük likiditeye sahiptir ve diğer borsalara oranla Borsa İstanbul'da daha büyük dalgalanmalar yaşanmaktadır. Bu durum, halka arz kapsamında satın alınan Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem görme imkânını olumsuz yönde etkileyebilir.• Şirket, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.• TL'nin değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar, Halka Arz Edilen Payların değerini, Şirket'in net gelirlerini ve Şirket'in Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin olarak ödeyeceği kâr paylarını önemli ölçüde etkileyebilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

E—HALKA ARZ		
E.1	<p>Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Pay Tebliği'nin 32/2 maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın sermaye artışı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.</p> <p>Şirket, halka arzdan tahmini masraflar sonrasında [●] TL gelir elde edecektir.</p> <p>Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık [●] TL, pay başına maliyetin (halka arz sonrası toplam pay adedine göre) ise [●] TL olacağı tahmin edilmektedir. Bu maliyetin tamamı Şirket tarafından karşılanacaktır. Halka arz giderleri içindeki en büyük kalemi [●] TL tutarındaki [●]'nın oluşturması beklenmektedir.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.</p> <p>[İlerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]</p>
E.2	<p>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</p>	<p>Kurul'un GYO Tebliği uyarınca esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurul'a başvuruda bulunması gerekmektedir.</p> <p>Halka arz ile kurumsallaşma, bilinirliğin pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.</p> <p>Şirket, sermaye artışı yoluyla ihraç edilecek Halka Arz Edilecek Paylar'ın halka arz edilmesi kapsamında gelir elde edecektir. Şirket, sermaye artışı suretiyle elde edeceği halka arz gelirinin tamamını, potansiyel organik ve inorganik büyüme fırsatlarının daha uygun şartlarda değerlendirilmesine olanak sağlanması amacıyla Şirket'in orta ölçekli konut ve otopark geliştirme ve işletme, işyeri, ofis, otel ve benzeri gayrimenkullerin satın alınması, satılması, kiraya verilmesi gibi alanlardaki faaliyetlerini geliştirmek için kullanmayı planlamaktadır. Şirket'in elde edeceği tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile hesaplanacak net halka arz gelirinin [●] TL olması</p>

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

		<p>beklenmektedir.</p> <p>[İlerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]</p>
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam nominal değeri 203.388.821 TL'dir. Bu payların tamamı sermaye artışı sonucu çıkarılacak yeni paylardan oluşacaktır. Sermaye artışı yoluyla çıkarılacak Halka Arz Edilecek Paylar'ın, sermaye artışı sonucunda sermayeye oranı %25 olacaktır.</p> <p>Halka arz edilecek paylar için iki iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslimini takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.</p> <p>Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	<p>Sermaye artışı yolu ile ihraç edeceği payları halka arz edecek olan Şirket'e halka arz sonrası fon girişi olacaktır; halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları ise halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir.</p> <p>Şeker Yatırım'ın, halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şeker Yatırım'ın, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında, halka arza aracılık ve konsorsiyum sözleşmesi, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sözleşmesi ve Şeker Yatırım'ın İzmir şubesi ile Şeker GYO arasında yapılan kira sözleşmesi dışında herhangi bir anlaşması yoktur. Şirket ile halka arza aracılık eden Şeker Yatırım'ın arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Şirket ile Şeker Yatırım arasında doğrudan bir sermaye ilişkisi bulunmamakta olup, hem Şirket hem de Şeker Yatırım, Şekerbank'ın iştirakleridir.</p> <p>Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Esin Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Esin Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya</p>

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

		<p>da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.</p> <p>Şirket ile mali tablolarının bağımsız denetimini yapan DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.</p> <p>Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.</p>									
<p>E.5</p>	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>İhraççı olarak Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Şirket paylarını halka arz etmektedir.</p>									
<p>E.6</p>	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları</p>	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır</p> <table border="1" data-bbox="596 1816 1444 1946"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi (TL)</th> <th>Halka Arz Öncesi</th> <th>Halka Arz Sonrası</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mevcut Defter Değeri (TL) (2019/12)</td> <td>550.300.093</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Ödenmiş Sermaye</td> <td>610.166.462</td> <td>813.555.283</td> </tr> </tbody> </table>	Sulanma Etkisi (TL)	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası	Mevcut Defter Değeri (TL) (2019/12)	550.300.093	[●]	Ödenmiş Sermaye	610.166.462	813.555.283
Sulanma Etkisi (TL)	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası									
Mevcut Defter Değeri (TL) (2019/12)	550.300.093	[●]									
Ödenmiş Sermaye	610.166.462	813.555.283									

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

	durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Artırılan Sermaye		203.388.821
		Pay Başına Defter Değeri	0,90	[●]
		Halka Arz Fiyatı	[●]	[●]
		Tahmini Halka Arz Maliyeti		[●]
		Mevcut Ortak için (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)		[●]
		Mevcut Ortak için (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)		[●]
		Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		[●]
		Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		[●]
		Şekerbank için pozitif sulanma etkisi [●] TL (%[●]) olacaktır. [İlerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]		
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.		

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahname’de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı’nın bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket’in 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali yıllarının hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşunun:

Unvanı	:	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Sorumlu Denetçi	:	Koray Öztürk
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	:	Eski Büyükdere Caddesi Maslak Mahallesi No:1 Maslak No/1 Plaza Maslak, İstanbul

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in, 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali yıllarına ilişkin konsolide mali durum tabloları, 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla konsolide kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli mali kalemler aşağıda yer almaktadır.

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2019 (TL)	2018 (TL)	2017 (TL)
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	210.185.741	175.886.401	173.773.510
Nakit ve nakit benzerleri	189.332.027	2.515.107	520.988
Stoklar	20.755.000	173.249.000	173.249.000
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	27.143	20.460	2.622
Diğer dönen varlıklar	71.571	101.834	900
Duran Varlıklar	343.229.240	316.559.853	295.530.954
Diğer Alacaklar	20.545	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	20.545	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	338.989.830	286.045.000	259.140.000
Maddi duran varlıklar	2.353.596	2.840.932	-
Maddi olmayan duran varlıklar	44.591	22.275	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	44.591	22.275	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.820.678	-	-
Ertelenmiş vergi varlığı	-	27.651.646	36.390.954
TOPLAM VARLIKLAR	<u>553.414.981</u>	<u>492.446.254</u>	<u>469.304.464</u>

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2019 (TL)	2018 (TL)	2017 (TL)
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.512.289	569.234	5.900
Kısa Vadeli Borçlanmalar	858.591	-	-
Ticari borçlar	224.275	324.941	5.090
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	224.275	324.941	5.090
Diğer borçlar	389.423	244.293	810
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	389.423	244.293	810

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2019 (TL)	2018 (TL)	2017 (TL)
Kısa Vadeli Karşılıklar	40.000	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişin Kısa Vadeli Karşılıklar	40.000	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.602.599	4.752	-
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.152.879	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	30.000	4.752	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30.000	4.752	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	419.720	-	-
ÖZKAYNAKLAR	550.300.093	491.872.268	469.298.564
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	550.300.093	491.872.268	469.298.564
Ödenmiş Sermaye	7.200.000	500.000	500.000
Ayni Sermaye	602.966.462	602.966.462	602.966.462
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18.610	18.610	-
Geçmiş Yıllar Zararları	(111.612.804)	(134.186.508)	(134.186.508)
Net Dönem Karı	51.727.825	22.573.704	18.610
TOPLAM KAYNAKLAR	<u>553.414.981</u>	<u>492.446.254</u>	<u>469.304.464</u>

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2019 (TL)	2018 (TL)	2017 (25 Nisan - 31 Aralık) (TL)
KAR / ZARAR			
Hasılat	187.961.861	5.670.911	=
Satışların Maliyeti	(152.494.000)	-	-
Brüt kar	35.467.861	5.670.911	=
-Genel yönetim giderleri (-)	(10.329.293)	(1.392.129)	(10.769)
-Esas faaliyetlerden diğer gelirler	54.585.719	26.910.218	-
-Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(83.411)	(67.055)	(2.105)
Esas faaliyet karı	79.640.876	31.121.945	(12.874)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	701.368	191.233	36.702
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	80.342.244	31.313.178	23.828
Finansman giderleri (-)	(476.412)	(166)	-
Vergi Öncesi Karı	79.865.832	31.313.012	23.828

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2019 (TL)	2018 (TL)	2017 (25 Nisan - 31 Aralık) (TL)
Vergi Gideri	(28.138.007)	(8.739.308)	(5.218)
Dönem Vergi Gideri	(66.641)	-	(5.218)
Ertelenmiş Vergi Gideri	(28.071.366)	<u>(8.739.308)</u>	-
DÖNEM KARI	<u>51.727.825</u>	<u>22.573.704</u>	<u>18.610</u>
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	<u>51.727.825</u>	<u>22.573.704</u>	<u>18.610</u>

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççı'nın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahname'nin 10 ve 23 numaralı bölümlerini de dikkate almalıdır.

İşbu İzahname'de sunulan mali bilgiler Şirket'in 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali yıllarına ilişkin denetimden geçmiş konsolide mali tablolarından alınmıştır. Ayrıca, işbu İzahname'de anlatım kolaylığı açısından, söz konusu mali bilgilerin "bin TL" ya da "milyon TL" olarak ifade edildiği bölümler bulunmaktadır. Bu bölümlerde söz konusu mali bilgi "bin TL" ya da "milyon TL" olarak ifade edildiği için en yakın tam sayıya yuvarlanmak suretiyle sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yapılacak herhangi bir yatırım çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, yatırımcı ve yatırımcı adaylarının, herhangi bir yatırım kararı almadan önce, aşağıda belirtilen riskler de dâhil olmak üzere, işbu İzahname'de belirtilen tüm bilgileri dikkatlice değerlendirmeleri gerekmektedir. Aşağıda sayılan risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi durumunda, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları veya finansal sonuçları bu durumdan esaslı olarak olumsuz yönde etkilenebilir ve Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri düşebilir.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

Yatırımcı adayları, bu İzahname'de gösterilen bilgiler çerçevesinde ve şahsi durumlarını göz önünde bulundurarak, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığını dikkatlice değerlendirmelidirler.

5.1. İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

5.1.1. Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemez gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım-satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinlerin, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konular da projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir.

Söz konusu inşaatlar için önem arz eden bu faktörlerde yaşanacak aksama, projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeler ile ilgili olarak öngördüğü satış ve kârlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.2. Şirket'in tabi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in gelirlerini etkileyebilir.

Şirket'i faaliyetleri ile ilgili olabilecek mevzuattaki değişiklikler veya Şirket'in tabi olacağı yeni kanuni düzenlemelerin yürürlüğe girmesi halinde, Şirket'in faaliyetleri ve gelir kaynaklarında değişiklik yaşanabilecektir. Ayrıca gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin çevre mevzuatına tabi olması sebebiyle bu mevzuata uyum operasyonel açıdan önem arz etmekte olup, bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in projelerini tamamlama süresini uzatabilir ve maliyetlerini artırabilir.

5.1.3. Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Gerek imar koşulları gerekse mali koşullardan ötürü Şirket proje geliştireceği uygun arazi bulamayabilir veya söz konusu arsaların alım-satımı, ilgili arsanın mülkiyet durumu veya piyasadaki rekabet gibi hususlar sebebiyle tercih edilmeyebilir. Proje geliştirilecek arsa bulunmaması sebebiyle, Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

5.1.4. Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

Şirket, stratejik değerlendirmeler sonucunda gayrimenkul edinimi planlamaktadır. Geçmişte satın alınması değerlendirilmiş ya da satın alınmış herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisini bulunmamaktadır. Bir gayrimenkul satın alındığında, bu gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dâhil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Her ne kadar belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkulün satıcısından taahhütler alınmaya çalışılsa da, bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşümlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tazmin edemeyebilir. Böyle bir durumda, Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

5.1.5. Makroekonomik sebepler nedeniyle Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı öngörülen sürelerden daha uzun süre alabilir.

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdirebilir ve Şirket'in nakit akışı bu durumdan ötürü olumsuz yönde etkilenebilir.

5.1.6. Şirket, kira gelirlerinin önemli bir kısmını pay sahibi ve ilişkili tarafı olan Şekerbank'tan elde etmekte olup, Şekerbank'ın kira sözleşmelerini feshetmesi halinde Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in pay sahibi ve ilişkili tarafı olan Şekerbank, Şirket portföyünde yer alan toplam 62 adet taşınmaz/gayrimenkulü Şirket'ten kiralamaktadır. Şekerbank'ın Şirket'in istemediği bir zamanda kira sözleşmesini feshetmesi veya yenilememesi ve uygun koşullar çerçevesinde Şirket'in Şekerbank yerine hızlıca yeni kiracılar bulup, bu kişilerle kira sözleşmeleri akdedememesi halinde, Şirket'in kârlılığı olumsuz yönde etkilenebilir. Benzer şekilde, Şirket'in Şekerbank'tan kira ödemelerini zamanında ve tam olarak tahsil edememesi, kiralamaların rayiç bedelin altında gerçekleşmesi gibi sebeplerle Şirket'in nakit akışında düşümler yaşanabilir ve bu durum Şirket'in finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.7. Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı ve halka açık şirket tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket, Kurul'un iznini müteakip 6 Ocak 2020 tarihinde esas sözleşmesinde yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşıdıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket, faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve organizasyonunu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle, bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum, Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesine ilişkin risklere ek olarak, halka arz öncesinde halka açık olmayan Şirket'in halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuata uyum, raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum konularında sınırlı bir deneyimi bulunmaktadır. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.8. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

Şirket'in gayrimenkul portföy profili değişirken faaliyetleri etkin bir biçimde yönetilemezse veya portföydeki projeler kârlı bir şekilde geliştirilemezse veya portföydeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması kârlı bir şekilde gerçekleştirilemezse, iş planları etkin şekilde uygulanamayabilir veya projeler zamanında tamamlanamayabilir. Bu gibi durumlar, Şirket'in faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.9. Profesyonel kadronun devamlılığı belirsizdir.

Şirket'in başarısı büyük ölçüde genel müdür, mali işler müdürü, proje geliştirme müdürü ve diğer üst yönetim mensupları dahil profesyonel yönetim kadrosuna bağlıdır. Yöneticiler ile rekabet etmeme yönünde rekabet etmeme anlaşmaları imzalanmamıştır. Şirket üst düzey yönetiminde yer alan kişilerin Şirket'ten ayrılması, faaliyet hedeflerini gerçekleştirmede yetersizlik ya da gecikmeye sebebiyet verebileceğinden, finansal durum ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

5.1.10. Şirket'in kullandığı ana markalar olan "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı", "Şeker GYO" ve "Şeker Gayrimenkul" markaları Şekerbank adına tescil edilmiş olup, Şekerbank'ın söz konusu markaların Şirket tarafından kullanımına son verilmesini talep etmesi halinde Şirket'in faaliyetleri olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket, ana markası olarak Türk Patent ve Marka Kurumu nezdinde Şirket'in tek pay sahibi ve ilişkili tarafı olan Şekerbank adına tescil edilmiş olan "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı", "Şeker GYO" ve "Şeker Gayrimenkul" ibarelerini kullanmaktadır. Şirket ile Şekerbank arasında ilgili markaların kullanımına ilişkin bir marka lisans sözleşmesi bulunmamaktadır. Marka hakkı sahibi olarak Şekerbank'ın ilgili markaların Şirket tarafından kullanılmasına ilerde izin vermemesi veya bu markaların Şirket tarafından kullanılmasına son verilmesini talep etmesi mümkündür. Benzer şekilde, marka hakkı sahibi olarak Şekerbank'ın bu markaları üçüncü bir kişiye devretmesi durumunda, üçüncü kişinin ilgili markaların Şirket tarafından kullanılmasına son vermesini talep etmesi ve bu doğrultuda marka hakkına tecavüz davası açması söz konusu olabilecektir. Böyle bir durumda, Şirket'in faaliyetleri olumsuz yönde etkilenebilir.

5.1.11. Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak Türk ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye yüksek riskli bir deprem bölgesidir. Özellikle, Şirket'in toplam 50 gayrimenkulünün bulunduğu İstanbul, birinci derece deprem riski bölgesinde, yani depremlerden en çok zarar görebilecek bölgede bulunmaktadır. Ek olarak, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Bu nedenle, şiddetli bir deprem, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkulleri tahrip ederek bu gayrimenkullerin satışını engelleyebilir, Şirket'i zarara uğratabilir ve Şirket'in mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir. Benzer şekilde kasırga, fırtına, yangın gibi diğer afetler de Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkulleri tahrip ederek, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. Aynı zamanda doğal afetler doğrudan Şirket'in gayrimenkullerine zarar vermese de Türkiye ekonomisinin zarar görmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Buna ek olarak, savaş, (özellikle işbu İzahname tarihi itibarıyla Antarktika hariç tüm kıtalara ve Türkiye'nin de içinde bulunduğu 170'ten fazla ülkeye yayılmış durumda olan ve Birleşmiş Milletler'e bağlı Dünya Sağlık Örgütü tarafından "koronavirüsü pandemisi" (salgın) olarak sınıflandırılan COVID-19 adı verilen hastalığa yol açan koronavirüs (*corona virus*) dâhil olmak üzere) salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler ve Türkiye ekonomisinin zarar görmesine, yerli ve yabancı yatırımcı sayısının azalmasına ve bunun neticesinde gayrimenkul ve inşaat sektörünün küçülmesine sebep olabilir. Bu doğrultuda Şirket'in gayrimenkul satışlarından elde ettiği gelir düşebilir. Bunun yanı sıra Şirket, portföyündeki gayrimenkullerin bir bölümünden kira geliri elde etmektedir. Savaş veya bulaşıcı hastalıklar neticesinde yaşanacak ekonomik dalgalanmalar Şirket'in kira gelirlerini zamanında veya tam alamamasına veya ilgili kira bedellerinin uyarlanması sonucu azalmasına neden olabilir ve bu sebeple Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.12. Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin bulunduğu Kazakistan'da yaşanacak ekonomik kriz, doğal afet gibi durumlardan Şirket'in faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in Kazakistan'da toplam sekiz gayrimenkulü bulunmakta olup, Kazakistan'da yaşanacak bir ekonomik kriz veya Kazak ekonomisinde yaşanacak dalgalanmalar, Şirket'in burada bulunan gayrimenkullerinin satışı veya kiralanma sürecini olumsuz yönde etkileyebilir. Benzer şekilde, bu ülkede yaşanacak doğal afetler Şirket'in gayrimenkullerine zarar vererek veya doğrudan Şirket'in gayrimenkullerine zarar vermese de Kazak ekonomisinin zarar görmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.13. Türkiye'de yaşanan terör saldırıları ve darbe girişimi, protesto gibi politik olaylar, ekonomide dalgalanmalara yol açarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Bölgesel huzursuzluk, terör saldırılarının artması ve bunların uluslararası medyada yer alması, Türkiye'de turizm endüstrisine ve yatırım faaliyetlerine zarar vererek Türkiye ekonomisini de olumsuz yönde etkilemektedir. Türkiye ekonomisinde meydana gelen herhangi bir gerileme, satın alma gücünün azalmasına neden olarak Şirket'in gayrimenkul satışlarını düşürebilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve ekonomik durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2. İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

5.2.1. Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyet ve istisnalarından yararlanamayabilir.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm için SPK'ya yaptığı başvuru 12 Aralık 2019 tarihli SPK kararıyla olumlu sonuçlanmış ve dönüşüme ilişkin Şirket esas sözleşmesinde yapılan değişiklikler 6 Ocak 2020 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sonrasında Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiş ve bu statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşulları sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında Şirket'in gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gereklilikler, portföy sınırlamaları, gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar ve finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar, kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikler ve SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülükler bulunmaktadır. Şirket'in bu koşulları sağlayamaması veya kaybetmesi halinde; idari para cezası alması, faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığını statüsünü kaybetmesi halinde, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan vergi muafiyet ve istisnalarından yararlanma imkânı da kalmayacaktır. Benzer şekilde, mevzuatta yapılacak bir değişiklik ile vergi muafiyeti ve istisnaları değişikliğe uğrayabilir veya kaldırılabilir. Bu durum,

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde olumsuz yönde etkileyebilir, Şirket'in dağıtılabilir kârını ve yatırımcılarına sağladığı kazançları etkileyebilir.

5.2.2. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleştirilecek çeşitli riskler, Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2.2.1. Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski

Küresel ekonomide ve/veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönlü etkileyebilir. Bu durumda Şirket'in gayrimenkul satışından veya kiralanmasından elde edeceği gelirler olumsuz yönde etkilenebilir.

5.2.2.2. Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkul ve projelerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme doğası gereği subjektif bir değerlendirme değildir. Değerleme işlemi, varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulacaktır. İç piyasada oluşabilecek olumsuz sonuçlar, gayrimenkullerin değerini düşürebilir. Bu nedenle ilgili gayrimenkullerin, değerlendirme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir.

5.2.2.3. Yatırımların likit olmaması riski

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmama riski daha yüksek olan yatırımlardır. Şirket'in olası bir nakit ihtiyacı durumunda, gayrimenkullerin doğası gereği likit olmayan yatırımlar olması sebebiyle istenilen fiyattan ve hızlı bir şekilde elden çıkarılamaması riski söz konusudur. Böyle bir durum, Şirket'in mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2.2.4. İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Ayrıca, bu izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması ihtimali de söz konusudur. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

5.2.2.5. Coğrafi etkenler

Türkiye, deprem kuşağında yer alan bir ülkedir. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar, yürürlükteki mevzuat uyarınca depreme dayanıklı olarak inşa edilse de, olası büyük bir deprem sonucunda Şirket'in gerçekleştirilmeyi planladığı yatırımlarının söz konusu depremden etkilenmesi söz konusu olabilir veya yapılacak sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararların tazmin edilememesi durumuyla karşı karşıya kalınabilir.

5.2.2.6. Sektörel rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin etkin olduğu bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilir. Sektördeki yoğun rekabet, birden çok gayrimenkul projesi geliştirilmesi gibi sebeplerle arz fazlalığı söz konusu olabilir. Bu durum Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine yol açabilir ve bu sebeple mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

5.2.2.7. Konut kredileri faiz oranları

Türkiye'deki konut alıcıları, genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artışlar, Türkiye'deki konut talebinde düşüşe sebebiyet vermiştir. Her ne kadar faiz oranları yakın geçmişte düşmüş olsa da, Türkiye'de gelecekte faiz oranlarında artış yapılması halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik talebi düşürerek Şirket'in konut portföyüne yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

5.2.3. Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve bu koşullarda yaşanacak olumsuzluklar Şirket'in maliyetlerini artırabilir veya gelirlerini azaltabilir.

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak arz ve talep dengesi bozulabilir; bu sebeple operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talebin ve buna paralel fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket'in projelerinin satışı veya kiralanması ile bu satış ve kiralamalardan elde edeceği gelirleri azalabilir.

Gayrimenkullerin değerleri ve elde edilecek kira gelirleri sözleşmeler ile bağlayıcı hükümler altına alınmış olsa dahi küresel ve/veya yerel ekonomik etkenlerin kira gelirleri üzerinde baskı yaratması durumunda Şirket'in kârlılığının sürekliliği etkilenebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. Halka Arz Edilecek Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir.

Halka arzın gerçekleşmesinin ardından Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir pazar oluşacağı veya böyle bir pazarın oluşması halinde bunun süreklilik göstereceğinin garantisi yoktur. Buna ek olarak, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin pazarın likiditesi de Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatleri ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aktif bir işlem pazarı oluşmayabilir veya bu pazar sürdürülebilir olmayabilir. Bu durumda yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkânları olumsuz yönde etkilenebilir. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin pazarın sınırlı olması, Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini arttırabilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca, Şirket'in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, bu bölümde değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara, rakiplerin faaliyetlerine ve diğer etkenler ile bu bölümde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket faaliyet sonuçlarında meydana gelecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcılar halka arz kapsamında aldıkları Halka Arz Edilecek Paylar'ı halka arz fiyatından veya onun üzerinde bir fiyatla satma, hatta genel olarak satma imkânını bulamayabilirler. Sonuç olarak, halka arz kapsamında Halka Arz Edilecek Paylar'ı satın alan yatırımcılar Halka Arz Edilecek Paylar'a yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri, zaman zaman önemli boyutta dalgalanmalara maruz kalabilir. Söz konusu dalgalanmalar, Şirket'in mali performansı ya da geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle de ilgili olmayabilir. Sonuç olarak, piyasada yaşanacak genel bir düşüş ya da benzer sermaye piyasası araçlarına yönelik piyasalarda yaşanacak düşüşler, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin işlem pazarı ile Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin oluşan pazarın likiditesi üzerinde olumsuz etki doğurabilir.

5.3.2. Borsa İstanbul diğer büyük borsalara oranla daha küçük ve daha düşük likiditeye sahiptir ve diğer borsalara oranla Borsa İstanbul'da daha büyük dalgalanmalar yaşanmaktadır. Bu durum, halka arz kapsamında satın alınan Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem görme imkânını olumsuz yönde etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik tek işlem pazarı Borsa İstanbul olacaktır ve Halka Arz Edilen Paylar'ı yakın gelecekte başka bir menkul kıymet borsasında kote alınmasına yönünde herhangi bir plan yoktur. Borsa İstanbul, 31 Aralık 2019 itibarıyla yaklaşık 1.109 trilyon Türk Lirası tutarında toplam piyasa değeriyle ABD ya da İngiltere'dekiler gibi daha gelişmiş menkul kıymet piyasalarına kıyasla oldukça küçük ve bu nedenle de daha düşük likiditeye sahiptir. Buna ek olarak, Borsa İstanbul'un toplam piyasa değeri ile işlem hacminin orantısızlığının bu büyüklükte olmasının sebebi borsaya kote edilmiş az sayıda şirket olmasındandır. 31 Aralık 2019 itibarıyla, (borsa yatırım ve gayrimenkul yatırım fonları hariç olmak üzere) yaklaşık 410 adet şirket Borsa İstanbul'da işlem görmüştür; piyasa değeri bazında en büyük on şirket Borsa İstanbul'un toplam piyasa değerinin yaklaşık %41,3'ünü temsil etmektedir. Borsa İstanbul'da en fazla işlem gören on şirketin paylarına yönelik günlük ortalama işlem hacmi 2019 yılında 4.1 milyar Türk Lirası'na tekabül etmiş olup, söz konusu dönemde Borsa İstanbul'da pay piyasasının günlük ortalama işlem hacminin yaklaşık %48,4'ünü teşkil etmiştir.

Borsa İstanbul'da işlem görme geleneksel olarak, yurt içindeki nispeten az gelişmiş kurumsal yatırımcı tabanı ile nispeten az sayıdaki bireysel yatırımcı tabanına atfedilebilecek yüksek derecede kısa vadeli spekülasyon işlemiyle karakterize edilmiştir. Gelişmekte olan piyasalarda pay ihraç edenlerin çoğunun paya bağlı sermaye piyasası araçlarında söz konusu olduğu gibi, Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem gördüğü fiyat, Şirket'in konsolide finansal performansına bağlı olmayabilecek ve ciddi dalgalanmalara maruz kalabilecektir. Borsa İstanbul'un genel olarak nispeten düşük ölçekli olması ve düşük likiditeye sahip olması ile özellikle Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik halka açık pazarın sınırlı olması, Halka Arz Edilen Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma imkânlarını olumsuz etkileyebilir ve Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem gördüğü fiyatının değişkenliğini artırabilir.

5.3.3. Şirket, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.

Halka açık şirketler, ilgili mevzuat ve SPK düzenlemeleri uyarınca hazırlanan esas sözleşmeleri ve hissedarlarınca benimsenen kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. Halka açık şirketler, kendi takdirlerinde olmak üzere, nakden ve/veya bedelsiz paylar şeklinde kâr payı dağıtabilecekleri gibi, kârı şirket bünyesinde tutmaya da karar verebilirler. Mevcut olması halinde, gelecekteki kârın fiilen ödenmesi ile bu ödemenin şekli ve de bunların tutarları, yeterli kâr elde edilmemesi, dağıtılabilecek kâr ve yedek akçelerin miktarı, işletme sermayesi gereksinimleri, finans maliyetleri, sermaye harcamaları ve yatırım planları, gelirler, karlılık seviyesi, borç-özsermaye oranı, karşılaştırılabilir nitelikte olup yurt içinde faaliyet gösteren ve borsada işlem gören diğer şirketlerin ödediği kâr payları, pay sahiplerinin kâr payı hedef ve

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

beklentileri ile yönetim kurulunun farklı zamanlarda kendi takdiri doğrultusunda ilgili addedeceği diğer faktörler de dâhil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın birtakım etkenlere bağlı olacaktır.

Şirket, önemli ölçüde kâr elde etse bile, yönetim kurulunun söz konusu kârın portföye alınacak yeni gayrimenkuller ve projeler vasıtasıyla pay sahiplerine daha yüksek bir değer yaratacağını düşünmesi gibi başka amaçlarla kullanılması durumunda kâr payı ödemesi yapmayabilir. Dolayısıyla, Şirket'in gelecekteki kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik arz edebilir ve kısıtlı olabilir. Lütfen "*Kar Dağıtım Politikası*" bölümünü inceleyiniz.

5.3.5. TL'nin değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar, Halka Arz Edilen Payların değerini, Şirket'in net gelirlerini ve Şirket'in Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin olarak ödeyeceği kâr paylarını önemli ölçüde etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın kote edilen fiyatı, TL cinsinden olacaktır. Ayrıca mevcut olması durumunda Halka Arz Edilen Paylar için ödenecek kâr payları da TL cinsinden ödenecektir. Sonuç olarak, TL'nin değerinde diğer para birimleri karşısında meydana gelebilecek dalgalanmalar, Halka Arz Edilen Payların değerini etkileyebilir. Lütfen "*Kar Dağıtım Politikası*" bölümünü inceleyiniz.

5.4. Diğer riskler:

5.4.1. Şirket'in faiz oranı riski bulunmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in kira sözleşmelerinden kaynaklanan finansal kiralama borçları bulunmaktadır. İlgili kira sözleşmelerinde faiz oranları, TÜFE-ÜFE oranlarına göre değişmekte olup, değişken faizlidir. Şirket, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

5.4.2. Şirket'in kur riski bulunmaktadır.

Şirket, farklı para birimleri ile yürüttüğü faaliyetleri nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde, ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, dolayısıyla sifira yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır. Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya TL'ye karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır. Şirket, ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para cinsinden varlıkları 181.202.668 TL'dir (30.504.473 ABD Doları).

	2019	
	ABD Doları	Toplam TL Karşılığı
Nakit ve Nakit Benzerleri	30.504.473	181.202.668
Net Yabancı Para Pozisyonu	<u>30.504.473</u>	<u>181.202.668</u>

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççı'nın ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in ticaret unvanı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi:	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul
Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü:	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret sicil numarası:	80786-5

6.1.3. İhraççı'nın kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, İstanbul Ticaret Sicili'ne "Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş." unvanı ile 19 Nisan 2017 tarihinde tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur. Şirket, Kurul'un 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı iznini takiben, 6 Ocak 2020 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

6.1.4. İhraççı'nın hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, İhraççı'nın kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları:

Hukuki statüsü:	Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat:	T.C. Kanunları
İhraççı'nın kurulduğu ülke:	Türkiye
Merkez adresi:	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul
İnternet adresi:	www.sekergyo.com.tr
Telefon:	0212 398 38 00
Faks:	Yoktur

Şirket'in tabi olduğu mevzuat hakkında genel bilgi:

Şirket, Kurul'un 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı iznini takiben, 6 Ocak 2020 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket, başta SPKn ve GYO'lara ilişkin esasları düzenleyen GYO Tebliği olmak üzere Kurul'un düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına,

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülükler ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur. GYO'lar doğrudan gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulabileceği gibi, anonim ortaklık olarak kurulduktan sonra esas sözleşmelerini mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşebilirler.

GYO Tebliği uyarınca esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurul'a başvuruda bulunmaları gerekmektedir.

GYO Tebliği kapsamında payların halka arzından önce ortaklık sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket'in, halka arzdan önce belirtilen oranlarda pay devri yapmayı planlaması durumunda Kurul'dan izin alması gerekecektir.

GYO Tebliği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar öngörmektedir. Bu kapsamda, gayrimenkul yatırım ortaklıkları alım satım karı 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, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Bununla birlikte, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur. Şirket'in portföyüne dahil ettiği bina ve bina benzeri yapıların yapı kullanma izni mevcuttur ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bununla birlikte, Şirket ile Şeker Kentsel arasında 19 Haziran 2019 tarihinde akdedilen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi kapsamında Şeker Kentsel'e devredilecek gayrimenkullerin bir kısmının yapı kullanma izni bulunmamaktadır ve bu nedenle söz konusu gayrimenkuller için kat mülkiyeti tesis edilememiştir. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi uyarınca söz konusu gayrimenkullere ilişkin tapu devir işlemleri, Şeker Kentsel'in toplam gayrimenkul satış bedelini Şirket'e tamamen ödemesini takiben gerçekleştirilecektir.

GYO Tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar

Yukarıda sayılan faaliyetler dışında gayrimenkul yatırım ortaklıkları, aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla, (i) yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, (ii) Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, (iii) Türk lirası cinsinden vadeli mevduat veya özel cari ve katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesabı açtırabilir ve (iv) sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir. GYO Tebliği uyarınca, Şirket'in tek bir şirketteki para ve sermaye

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

piyasası araçları yatırımlarının toplamı Şirket'in aktif toplamının %10'unu aşamaz. Bunun dışında Şirket, GYO Tebliği kapsamında belirli portföy kısıtlamalarına da tabidir ve bu nedenle yapacağı yatırımlar, mevzuatta belirtilen sınırları aşamayacaktır.

İştiraklere İlişkin Sınırlamalar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca (i) işletmeciler şirketlere, (ii) diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, (iii) yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere, (iv) belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere, (v) gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve (vi) portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere iştirak edebilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Şirket'in iş ve işlemlerini gerçekleştirirken söz konusu sınırlamalara uyması gerekmektedir. Bu kısıtlamalar uyarınca, Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Bunun yanı sıra Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalıması zorunludur.

Son olarak GYO Tebliği uyarınca Kurul, Şirket'in ortaklarına nakit kâr payı dağıtılmasını zorunlu kılabilir.

GYO Tebliği'nin yanı sıra Şirket başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkul olması halinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira hükümlerine tabidir.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket'in faaliyetlerinin gelişimine ilişkin bilgiler aşağıda belirtildiği gibidir:

- Şirket, Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile Şirket'in tek pay sahibi Şekerbank'ın aktifinde yer alan gayrimenkullerin kurulacak bir şirkete bölünme yoluyla devredilmesine ilişkin 19 Ocak 2017 tarih ve 7208 sayılı izni BDDK izni uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmek amacıyla 19 Nisan 2017 tarihinde Şekerbank T.A.Ş. tarafından kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

- Şekerbank, BDDK İzni doğrultusunda 29 Aralık 2017 tarihinde kısmi bölünme işlemini gerçekleştirerek aktifinde yer alan gayrimenkullerden gayrimenkul yatırım ortaklığına uygunluğu tespit edilenleri Şirket'e devretmiştir.
- Yapılan kısmi bölünme sonrasında devralınan gayrimenkullerin Şirket'e aynı sermaye olarak konulması ile Şirket'in sermayesi 603.466.462 TL'ye çıkarılmıştır.
- Şirket'in "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü amacıyla 28 Haziran 2019 tarihinde Kurul'a esas sözleşme değişikliği başvurusunda bulunulmuştur.
- Şirket'in esas sözleşme değişiklik başvurusu Kurul'un 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı izni ile onaylanmıştır.
- Şirket, Kurul iznini takiben 26 Aralık 2019 tarihinde, kayıtlı sermaye sistemine geçişin kabulü ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü amacıyla esas sözleşme tadilinin karara bağlanması için olağanüstü genel kurul toplantısını gerçekleştirmiş ve 6 Ocak 2020 tarihinde esas sözleşme değişiklikleri İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğüne tescil edilmiştir.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım ya da proje planlaması bulunmamaktadır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yatırımı ya da yatırım projesi bulunmamaktadır.

6.2.3. İhraççı'nın yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında İhraççı'ya bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in geleceğe yönelik önemlilik arz eden yatırım kararlarına ilişkin olarak Şirket'i bağlayıcı nitelikte almış olduğu karar, akdetmiş olduğu sözleşme ya da girişimi bulunmamaktadır.

6.2.4. İhraççı'yla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Bir sermaye piyasası kuruluşu olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefidir ve kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Bununla birlikte, KVK 5/1-d-4 maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesnadır. Bu istisna, ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarından, KVK madde 15/3 hükmü çerçevesinde, ortaklara dağıtılıp dağıtılmadığına bakılmaksızın %15 vergi kesintisi yapılmaktadır. Ancak KVK madde 15/4

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

uyarınca, Cumhurbaşkanı, KVK madde 15'te belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dâhilinde madde 15/3 hükmünde belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu doğrultuda, 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1/10-ç maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarına uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 olarak belirlenmiştir ve söz konusu oran işbu İzahname tarihi itibarıyla hala geçerlidir.

Kurumlar Vergisi 1 No'lu Genel Tebliği Bölüm 15.6.1 uyarınca KVK 5/1-d maddesi hükmü kapsamında kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara kar payı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

Şirket, GYO Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri gibi varlık ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföyü işletmek veya belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım hizmetine yatırım yapmak amacıyla faaliyet gösteren ve SPK'nın 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile GYO Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumu olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

Şirket, mevcut iş konusu kapsamında, mülkiyetinde bulunan ve satın alacağı her türlü arsa, arazi ve benzeri gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa etmek, ettirmek, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak gibi faaliyetleri yürütmektedir.

7.1.1. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde İhraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket portföyü ağırlıklı olarak ofis ve işyeri olarak kullanılan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket, ilgili gayrimenkullerin kiraya verilmesinden gelir elde etmektedir. Ayrıca, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in Kazakistan'da villa ve arsa gibi gayrimenkulleri bulunmakta olup, Şirket 2019 yılı içinde Kazakistan'daki gayrimenkullerinin bir kısmının satışından gelir elde etmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali yıl itibarıyla gayrimenkul satış gelirleri 178.601.900 TL olarak, kira gelirleri ise 9.359.961 TL olarak gerçekleşmiştir. Aynı tarih itibarıyla, satılan gayrimenkullerin maliyeti 152.494.000 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in satış gelirlerinin tamamı Kazakistan'da bulunan 1.009 adet daire ve 405 adet otopark olmak üzere toplam 1.414 adet gayrimenkulün satışından elde edilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali yıl itibarıyla portföyünü oluşturan ana yatırımlar Şirket portföyündeki yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının yaklaşık olarak, sırasıyla %61, %58 ve %55'ini oluşturmakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri, sırasıyla 338.989.830 TL, 286.045.000 TL ve 259.140.000 TL'dir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve İhraççı'nın bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

GYO'ların piyasa değeri, 2019 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki döneme göre 2,8 milyar TL artarak 20,1 milyar TL'lik bir büyüklüğe ulaşmış, döviz kurlarında yaşanan kısmi gerilemeyle birlikte de ABD Doları bazında artış göstererek toplam büyüklük 3,57 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcı oranı (bireysel ve kurumsal yatırımcılar ile fonlar da dâhil olmak üzere), bir önceki dönem ile paralel olarak yaklaşık %25 oranındayken, yerli bireysel yatırımcı oranı %42'den %46'ya yükselmiştir. Ekonomide yaşanan toparlanma sinyalleri ve normalleşme süreciyle birlikte yabancı yatırımcıların ve emeklilik fonları gibi uzun vadeli kurumsal yatırımcıların ilgisinin çekebilmesi, aynı zamanda temettü politikalarının kalıcı ve sürekli hale getirilmesiyle GYO'lar beklenen büyümeyi gerçekleştirebilecek ve daha fazla firmanın halka arzı ile GYO paylarının uzun vadeli yatırım aracı olarak kabul edilmeleri mümkün olacaktır. 2019 yılının sonunda GYO endeksi 40.481'e ulaşarak %33 artmıştır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem gören 33 adet GYO bulunmaktadır. Güncel halka açık GYO listesi ve Aralık 2019 itibarıyla piyasa değerleri aşağıdaki gibidir:

GYO Unvanı	Piyasa Değeri (TL) (Aralık 2019)
Kiler GYO	248.000.000
Torunlar GYO	1.890.000.000
İş GYO	929.987.500
Martı GYO	86.900.000
Reysaş GYO	309.960.001
Akiş GYO	1.131.141.566
Özak GYO	618.800.000
Halk GYO	909.440.000
Emlak Konut GYO	5.282.000.000
Panora GYO	402.810.000
Vakıf GYO	446.200.000
Alarko GYO	549.580.970
Avrasya GYO	84.960.000
Servet GYO	275.600.000
Akfen GYO	417.680.000
Yeşil GYO	75.237.026
Özderici GYO	290.000.000
Peker GYO	227.341.000
Deniz GYO	176.500.000
Pera GYO	65.934.000

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

GYO Unvanı	Piyasa Değeri (TL) (Aralık 2019)
Yeni Gimat GYO	1.653.120.000
Atakule GYO	316.470.000
Mistral GYO	181.196.274
Yapı Kredi Koray GYO	76.000.000
Körfez GYO	101.640.000
Doğuş GYO	913.021.412
TSKB GYO	273.000.000
Trend GYO	48.900.000
Sinpaş GYO	768.410.220
Ata GYO	97.137.500
Akmerkez GYO	713.148.589
İdealist GYO	29.300.000
Nurool GYO	537.100.000
Toplam Piyasa Değeri	20.126.516.057

Kaynak: GYODER

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye'de inşaat sektörünün ekonomideki doğrudan payı yaklaşık %8'dir. Temel ekonomik verilere bakıldığı zaman inşaat sektörü, 2019 yılının son çeyreğinde %3,8 daralmış ve 2019 yılında toplamda %8,6'lık bir daralma gözlemlenmiştir. Bankacılık sektörüne kullandırılmış olan kredilerin sektörel dağılımında inşaat sektörünün nakdi kredileri 2015 yılında 116,2 milyar TL iken, 2018 yılında 232,6 milyar TL'ye yükselmiştir. İnşaat sektörü kaynaklı sorunlu alacakları ise aynı dönemde üç kat artarak 4,3 milyar TL'den 12,4 milyar TL'ye yükselmiştir. Sektörün büyüklüğü nedeniyle sektördeki gerilemenin etkisinin en çok bankacılık sektöründe görüleceği öngörülse de, inşaat sektöründen etkilenen alt sektörlerin yoğunluğu dikkate alındığında toplam riskin çok daha büyük olduğu tahmin edilmektedir.

2019 yılında satışı yapılan toplam konut sayısı 1.348.729 olup, bunların 332.508'i ipotekli konut satışlarıdır. 2019 yılında ipotekli konut satışının toplam konut satışına oranı %24,7 olup, 2018 yılına göre %4,6 azalmıştır. 2019 yılında satışı yapılan konutların 45.483'ü yabancı yatırımcılara satılmıştır.

2020 yılının yeni ekonomi programı, Türkiye ekonomisinde %5'lik bir büyüme hedeflemektedir. Bu büyümenin temel belirleyicisinin yurt içi talep olacağı tahmin edilmektedir. 2020 yılında inşaat sektöründe yaklaşık %2 oranında bir büyüme beklenmekte ise de, inşaat sektöründe yaşanan sorunların 2020 yılında da

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

devam edeceği öngörülmektedir. Bunun başlıca sebebi sektörde ve inşaat firmalarında mali sorunların hala devam ediyor olması ve inşaat firmalarının henüz kredi yapılandırmalarını tamamlayamamış olmasıdır.

Konut Sektörü

Konut sektörü, bir ekonomideki aktörler için tasarruf ve servet biriktirme aracı olmasının yanı sıra diğer sektörlerle olan etkileşimi nedeniyle kalkınmada da önemli bir rol oynamaktadır. Türkiye'de konut sektörü, tıpkı inşaat sektöründe olduğu gibi, uzun vadede yüksek potansiyele sahip olsa da kısa-orta vadede zorlu bir dönemden geçmektedir.

2019 yılının dördüncü çeyreğinde konut satışları, 2018 yılının dördüncü çeyreğine göre göre %1,9'luk bir genişleme göstermiştir. 2019 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 199 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2018 Aralık ayında %48.4 seviyesindeyken 2019 yılı Aralık ayında %56,5'e yükselmiştir.

2019'un üçüncü çeyreğinde kullanılan konut kredisinin toplam değeri 18.2 milyon TL'dir. Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2019 Aralık ayı itibarıyla %0.63 olarak gerçekleşmiştir.

2018 ve 2019 yıllarında aylık bazda gerçekleşen konut satışları aşağıdaki gibidir:

Ay	2018	2019
Ocak	97.019	72.937
Şubat	95.953	78.450
Mart	110.905	105.046
Nisan	103.087	84.403
Mayıs	119.655	91.937
Haziran	119.413	61.355
Temmuz	123.878	102.236
Ağustos	105.154	110.538
Eylül	127.327	146.903
Ekim	146.536	142.810
Kasım	89.626	138.372
Aralık	136.845	202.074
Toplam	1.375.398	1.348.729

Kaynak: GYODER

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Ofis Sektörü

2019 yılında ofis arzı toplamda 276.000 m2 artmasına rağmen, 2018 yılına göre yeni arz girişinde %36.5 azalma kaydedilmiştir. 2019 yılında ofis ve işyerleri bina türünde yapı ruhsatı verilme oranında %66'lık bir düşüş meydana gelmiştir. İstanbul'da 100.910 m2 yeni ofis alanı pazara girerken, toplam ofis arzı 6,46 milyon m2'ye çıkmıştır. 2019 yılının üçüncü çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 65.079 m2 olup 2018 yılının aynı dönemine göre benzer seviyede seyrederken, 2019 yılının üçüncü çeyreğine göre %20.4 azalma görülmüştür. 2019 yılı süresince ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinde yaşanan en önemli gelişme Türkiye Varlık Fonu'nun, İstanbul Finans Merkezi projesine yatırımcı olarak 1.67 milyar TL ile dâhil olması olmuştur.

Kaynak: GYODER

7.2.2. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket'in gayrimenkul satış ve kiralama olmak üzere iki ayrı hasılat kalemi bulunmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2019 dönemine ilişkin satış gelirleri ve kira gelirleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2019 (TL)	2018 (TL)	2017 (TL)
Gayrimenkul satış gelirleri	178.601.900	-	-
Kira gelirleri	9.359.961	5.670.911	-
Toplam	<u>187.961.861</u>	<u>5.670.911</u>	<u>=</u>

Şirket, BDDK izni uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmek amacıyla Şekerbank tarafından kısmi bölünme yoluyla kurulmuştur ve kısmi bölünmeye konu gayrimenkullerin Şirket'e devri 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Bu nedenle, Şirket 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren mali dönemde herhangi bir satış veya kira geliri elde etmemiştir.

Bununla birlikte, Şirket 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren mali dönemde Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin kiralananmasından 5,7 milyon TL kira geliri elde etmiştir. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali dönemde ise kira gelirlerinde %66'lık bir artış gerçekleşmiş ve ilgili dönemde kira gelirleri 9,3 milyon TL'ye yükselmiştir. Söz konusu kira gelirlerinin toplam gelirler içinde payı %4,9 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali dönemde Grup'un yurt dışı portföyünde bulunan Kazakistan'ın Almatı şehrinde Akkent Sitesi'nde 1009 adet daire ve 405 adet otoparktan oluşan taşınmazların üçüncü kişilere satışından 178,6 milyon TL gelir elde etmiştir. Söz konusu satış gelirlerinin toplam gelirler içinde payı %95,1 olarak gerçekleşmiştir. Halka arz kapsamında ihraç edilecek payların asgari iskonto tutarı ile satışının sağlanabilmesi ve yatırımcıların yatırım kararlarını olumlu yönde etkileyebilecek bir portföy yapısının oluşturulması adına Şirket portföyünde yer alan yurt dışındaki gayrimenkullerinin adedinin azaltılması ve Şirket'in mali tablolarındaki finansal büyüklüğünün düşürülmesi, Şirket portföyünün ağırlıklı olarak yurt içi gayrimenkullerden oluşturulması hedefi, bu satışın gerçekleştirilmesinin en önemli sebeplerindedir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasının 8 Temmuz 2019 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre indirgenmiş değer methodology tespit edilen toplu satış bedeli yaklaşık olarak 24.200.000 ABD Doları (146.670.000 TL)'dir. EPOS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 11 Temmuz 2019 tarihli raporuna göre indirgenmiş değer methodology tespit edilen toplu satış bedeli kötü, standart ve iyimser senaryolara göre sırasıyla yaklaşık olarak 29.000.000 ABD Doları

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

(157.440.283 TL), 30.250.000 ABD Doları (164.321.630 TL) ve 31.500.000 ABD Doları'dır (171.250.599 TL).

Söz konusu satış için muhtelif teklifler alınmış ve bir şirketin teklifi Şirket tarafından en uygun teklif olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu taşınmazların satış bedeli, indirgenmiş değer ile tespit edilen toplu satış bedellerinin üzerinde olduğundan, satış Şirket tarafından uygun görülmüştür. 30.5000.000 ABD Doları'nın (178.601.900 TL) tamamının Şirket hesabına yatırılması ile Akkent Sitesi'nde yer alan 1009 adet daire ve 405 adet otoparkın satış işlemleri tamamlanmış olup, 18 Aralık 2019 tarihinde taraflar bu kapsamda bir ibraname imzalamışlardır.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu İzahname'nin 5'inci bölümünde yer alan risk faktörleri dışında herhangi bir unsur bulunmadığı düşünülmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'nın 7.2.1'de yer alan açıklamalarının kaynakları (i) GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 4. Çeyrek Raporu (Sayı: 18), (ii) Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği tarafından hazırlanan ve www.imsad.org adresinden ulaşılabilecek 2020 Şubat Aylık Sektör Raporu ve (iii) Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası tarafından hazırlanan ve <https://intes.org.tr/> adresinden ulaşılabilecek Mart 2020 İnşaat Sektörü raporudur.

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççı'nın dâhil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in tek pay sahibi Şekerbank'tır ve Şirket'in bir bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Şirket'in tek bağlı ortaklığı olan Şeker Kentsel'in sermayesinin %100'ü doğrudan Şirket'e aittir. Şirket bu bağlı ortaklığı ve Şekerbank ile birlikte bir grup oluşturmaktadır. Aşağıda yer alan tablo, işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'in dâhil olduğu grubun ortaklık yapısını yansıtmaktadır:



Şeker Kentsel dışında, Şirket'in Şekerbank'ın bağlı ortaklıkları ile doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye ilişkisi bulunmamaktadır.

2019 yılı faaliyet raporu uyarınca, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şekerbank'ın bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Şekerbank T.A.Ş.'nin Bağlı Ortaklıkları					
Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şekerbank'ın Sermayedeki Pay Adedi	Para Birimi	Şekerbank'ın Sermayedeki Pay Oranı (%)
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım	610.166.462	610.166.462	TL	100
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sermaye Piyasası Aracılık Hizmetleri	30.000.000	29.712.000	TL	99,04
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	Finansal Kiralama	50.000.000	27.065.000	TL	54,13

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şekerbank T.A.Ş.'nin Bağlı Ortaklıkları					
Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şekerbank'ın Sermayedeki Pay Adedi	Para Birimi	Şekerbank'ın Sermayedeki Pay Oranı (%)
Şeker Faktoring A.Ş.	Faktoring	80.000.000	79.992.000	TL	99,99
Şeker Finansman A.Ş.	Finans	30.000.000	20.000.600	TL	67,33
Şekerbank Kıbrıs Ltd.	Bankacılık	26.000.000	25.461.800	TL	97,93
Şekerbank International Banking Unit Ltd.	Off Shore Bankacılık	5.000.000	4.789.700	ABD Doları	95,79

Şekerbank T.A.Ş.

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

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

Şekerbank Finansal Kiralama A.Ş.

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

Şeker Faktoring A.Ş.

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

Şeker Finansman A.Ş.

Şeker Finans, bir Şekerbank iştiraki olarak kurulmuştur. Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde finansman hizmetleri sağlamaktadır.

Şekerbank Kıbrıs Ltd.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şekerbank Kıbrıs Ltd. ("Şekerbank Kıbrıs") 10.04.1996 yılında Med Bank Ltd. olarak kurulmuş ve 2000 yılında hisselerinin %51'i Şekerbank tarafından alınarak bir Şekerbank iştiraki olmuştur.

Şekerbank International Banking Unit Ltd.

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

8.2. İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in tek iştiraki Şeker Kentsel'dir. Şirket, Şeker Kentsel'in %100 pay sahibidir ve Şeker Kentsel'in faaliyet konusu, kendisine ait gayrimenkullerin alınıp satılmasıdır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şeker Kentsel'e ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Taahhüdü (TL)	Yedekleri (TL)	Net Dönem Karı/Zararı (TL)
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi	Emniyet Evleri Mahallesi Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı Apt. No: 3/51 Kağıthane / İstanbul, Türkiye	Kendisine ait gayrimenkullerin alınıp satılması ve bu gayrimenkuller üzerinde her türlü tasarrufta bulunulması	100%	50.000	50.000	Yoktur	1.915.155

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. İzahname'de yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla İhraççı'nın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dâhil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca İhraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

	31 Aralık 2019			
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	388.391	4.873	2.500.000	2.893.264
Alımlar	=	<u>113.250</u>	=	<u>113.250</u>
Kapanış bakiyesi	<u>388.391</u>	<u>118.123</u>	<u>2.500.000</u>	<u>3.006.514</u>
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	10.530	135	41.667	52.332
Dönem gideri	<u>77.678</u>	<u>22.908</u>	<u>500.000</u>	<u>600.586</u>
Kapanış bakiyesi	<u>88.208</u>	<u>23.043</u>	<u>541.667</u>	<u>652.918</u>
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	<u>300.183</u>	<u>95.080</u>	<u>1.958.333</u>	<u>2.353.596</u>

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Sahip Olunan Stoklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayana Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Şeker GYO A.Ş.	Mağaza	2018	411,74	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1	1.750.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret Alanı	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Mağaza	2018	951,04	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2	10.407.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	371.553,60
Şeker GYO A.Ş.	Mağaza	2018		İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 Parsel Bağımsız Bölüm No: 3		Turizm, Hizmet ve Ticaret Alanı			
Şeker GYO A.Ş.	Büro	2018	262	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 Parsel Bağımsız Bölüm No: 4	3.656.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret Alanı	-	-	-
Şeker GYO	Büro	2018	235	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi	3.115.000	Turizm, Hizmet ve	-	-	-

² İlgili gayrimenkule ilişkin tapu sicilinde tescil işleminin gerçekleştirildiği tarihi ifade eder.

³ Gayrimenkul değerlendirme raporuna göre, gayrimenkullerin değerleri belirlenirken pazar yaklaşımı veya gelir yaklaşımı hesabı dikkate alınmıştır. Tabloda belirtilen değerler, gayrimenkul değerlendirme raporunda nihai olarak ulaşılan sonucu göstermektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
A.Ş.				Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 Parsel Bağımsız Bölüm No: 5		Ticaret Alanı			
Şeker GYO A.Ş.	Büro	2018	262	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6	3.839.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret Alanı	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Büro	2018	235	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 Parsel Bağımsız Bölüm No: 7	3.279.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret Alanı	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Büro	2018	262	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 Parsel Bağımsız Bölüm No: 8	4.030.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret Alanı	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Büro	2018	235	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 Parsel Bağımsız Bölüm No: 9	3.434.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret Alanı	-	-	-
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Ömer Avni Mahallesi 5 Ada 7 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1,2,3,4,5,6,7,8,9 Toplam Değer: 33.510.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Asma Katlı İş Yeri	2018	357,33	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2	9.356.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret alanı	-	-	-
Şeker	İş Yeri	2018	146,01	İstanbul İli,	1.777.000	Turizm,	Şekerbank	5 yıllık	264.000

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
GYO A.Ş.				Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 10		Hizmet ve Ticaret alanı	T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	kira sözleşmesi akdedilmiştir.	
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	2018	256,32	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 11	2.916.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret alanı	Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	5 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	2018	77,58	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 12	1.015.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret alanı	Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	5 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	2018	77,58	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 13	1.015.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret alanı	Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	5 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	2018	92,5	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 23	1.210.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret alanı	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	2018	112,71	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 24	1.372.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret alanı	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	2018	162,82	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127	1.982.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret alanı	-	-	-

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
				Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 25					
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	2018	89,49	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 26	1.171.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret alanı	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	2018	51,34	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 27	731.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret alanı	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	2018	51,34	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 28	731.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret alanı	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	2018	52,48	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 29	747.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret alanı	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	2018	65,56	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 30	934.000	Turizm, Hizmet ve Ticaret alanı	-	-	-
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2, 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 Toplam Değer: 24.957.000 TL									

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Şeker GYO A.Ş.	Asma Katlı Büro	2018	243	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Cihannüma Mahallesi 1326 Ada 3 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1	5.512.000	T3 (Ticaret ve Hizmet)	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	231.000
Beşiktaş Şubesi İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Cihannüma Mahallesi 1326 Ada 3 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1 Toplam Değer: 5.512.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Asma Katlı Deposu Olan Dükkan	2018	327	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi 206 Ada 9 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1	720.000	Ticaret + Konut Alanı	-	-	-
Çekmeköy Dükkan İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi 206 Ada 9 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1 Toplam Değer: 720.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Dükkan	2018	44	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Büyükçekmece Merkez Mahallesi 336 Ada 14 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2	256.000	Konut Alanı	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Depolu Dükkan	2018	126	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Büyükçekmece Merkez Mahallesi 336 Ada 14 Parsel Bağımsız Bölüm No: 3	428.000	Konut Alanı	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Depolu Dükkan	2018	99	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Büyükçekmece Merkez Mahallesi 336 Ada 14 Parsel Bağımsız Bölüm No: 4	401.000	Konut Alanı	-	-	-
Büyükçekmece Dükkan									

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Büyükçekmece Merkez Mahallesi 336 Ada 14 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2, 3, 4 Toplam Değer: 1.085.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Kargir İş Yeri	2018	482	İstanbul İli, Fatih İlçesi Mimar Hayrettin Mahallesi 1167 Ada 15 Parsel	16.560.000	2. Derece Ticaret (T2) Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	660.000
Çemberlitaş Şube Binası İstanbul İli, Fatih İlçesi Mimar Hayrettin Mahallesi 1167 Ada 15 Parsel Toplam Değer: 16.560.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Mimari Büro	2018	158	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi 2983 Ada 57 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6	11.700.000	Ticaret+Konut Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	627.000
Göztepe Şubesi İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi 2983 Ada 57 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6 Toplam Değer: 11.700.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Mobilya Teşhir Salonu	2018	597	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 2 Ada 8 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2	19.616.000	Konut+Ticaret	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	706.200
Şeker GYO A.Ş.	Dükkan	2018		İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 2 Ada 8 Parsel Bağımsız Bölüm No: 4					
Şeker GYO A.Ş.	Büro	2018		İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 2 Ada 8 Parsel Bağımsız Bölüm No: 9					
Şeker GYO A.Ş.	Büro	2018		İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 2 Ada 8 Parsel Bağımsız Bölüm No: 10					
Şeker GYO A.Ş.	Büro	2018		İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 2 Ada 8 Parsel Bağımsız Bölüm No: 11					

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Şeker GYO A.Ş.	Büro	2018		İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 2 Ada 8 Parsel Bağımsız Bölüm No: 12					
Mecidiyeköy Şubesi İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 2 Ada 8 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2, 4, 9, 10, 11, 12 Toplam Değer: 19.616.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	2018	204,93	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 176	4.345.000	Ticaret	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	2018	195,74	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 177	4.150.000		-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	2018	321,23	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 178	6.810.000		-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	2018	204,93	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 179	4.345.000		-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	2018	195,74	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 180	4.150.000		-	-	-

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	2018	321,23	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 181	6.810.000		-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	2018	721,7	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 182	14.535.000		Virtus Ambalaj Çelik San. ve Tic. A.Ş.	1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	577.356,00
Şeker GYO A.Ş.							Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri Ve Ticaret A.Ş.	1 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	274.249,80
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	2018	721,7	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 183	14.535.000		-	-	-
Metrocity Binası İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 Toplam Değer: 59.680.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Dükkan	2018	143	Adana İli, Seyhan İlçesi Cemalpaşa Mahallesi 1456 Ada 830 Parsel Bağımsız Bölüm No: 15	5.922.000	Merkezi İş Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	362.010,00
Şeker GYO A.Ş.	Dükkan	2018	88	Adana İli, Seyhan İlçesi Cemalpaşa Mahallesi 1456 Ada 830 Parsel Bağımsız Bölüm No: 16					
Şeker GYO A.Ş.	Büro	2018	61	Adana İli, Seyhan İlçesi Cemalpaşa Mahallesi 1456 Ada 830 Parsel Bağımsız					

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
				Bölüm No: 17					
Şeker GYO A.Ş.	Büro	2018	61	Adana İli, Seyhan İlçesi Cemalpaşa Mahallesi 1456 Ada 830 Parsel Bağımsız Bölüm No: 18					
Şeker GYO A.Ş.	Büro	2018	65	Adana İli, Seyhan İlçesi Cemalpaşa Mahallesi 1456 Ada 830 Parsel Bağımsız Bölüm No: 19					
Şeker GYO A.Ş.	Büro	2018	65	Adana İli, Seyhan İlçesi Cemalpaşa Mahallesi 1456 Ada 830 Parsel Bağımsız Bölüm No: 20					
Şeker GYO A.Ş.	Depo	2018	150	Adana İli, Seyhan İlçesi Cemalpaşa Mahallesi 1456 Ada 830 Parsel Bağımsız Bölüm No: 21					
Şeker GYO A.Ş.	Depo	2018	146	Adana İli, Seyhan İlçesi Cemalpaşa Mahallesi 1456 Ada 830 Parsel Bağımsız Bölüm No: 22					
Gazipaşa Şubesi Adana İli, Seyhan İlçesi Cemalpaşa Mahallesi 1456 Ada 830 Parsel Bağımsız Bölüm No: 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 Toplam Değer: 5.922.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	1 Bodrum 1 Zemin 4 Normal Katlı Betonarme Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Tarla	2018	4.105	Adana İli, İmamoğlu İlçesi Saygeçit Mahallesi 2631 Parsel	4.365.000	Sanayi Depolama Alanı	-	-	-

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Adana İmamoğlu Adana İli, İmamoğlu İlçesi Saygeçit Mahallesi 2631 Parsel Toplam Değer: 4.365.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	2018	290,31	Ankara İli, Çankaya İlçesi Çukurca Mahallesi 26792 Ada 22 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1	774.000	Konut Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	243.377,88
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	2018	297,91	Ankara İli, Çankaya İlçesi Çukurca Mahallesi 26792 Ada 22 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2	794.000	Konut Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	
Şeker GYO A.Ş.	Çatı arası Kul. Ofis	2018	381,93	Ankara İli, Çankaya İlçesi Çukurca Mahallesi 26792 Ada 22 Parsel Bağımsız Bölüm No: 3	967.000	Konut Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	
Şeker GYO A.Ş.	Dükkan	2018	274,85	Ankara İli, Çankaya İlçesi Çukurca Mahallesi 26792 Ada 22 Parsel Bağımsız Bölüm No: 4	1.053.000	Konut Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	
Ankara Bölge Müdürlük Binası Ankara İli, Çankaya İlçesi Çukurca Mahallesi 26792 Ada 22 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1, 2, 3, 4 Toplam Değer: 3.588.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Kargir Dükkan	2018	500	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Ostim Mahallesi 17181 Ada 2 Parsel	3.063.830	Sanayi Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	244.401,36
Ostim Şubesi Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Ostim Mahallesi 17181 Ada 2 Parsel Toplam Değer: 3.063.830 TL									
Şeker GYO	Kargir Bina	2018	568	Ordu İli, Altınordu İlçesi Düz Mahallesi 114 Ada 1	4.480.000	Ticaret Alanı (Bitişik Nizam 5	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi	315.841,68

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
A.Ş.				Parsel		Kat)		esi akdedilmiştir.	
Ordu Şubesi Ordu İli, Altınordu İlçesi Düz Mahallesi 114 Ada 1 Parsel Toplam Değer: 4.480.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Dükkan	2018	230	Bursa İli, Karacabey İlçesi Tavşanlı Mahallesi 8 Ada 27 Parsel Bağımsız Bölüm No: 10	711.000	Konut + Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	60.667,20
Şeker GYO A.Ş.	Mesken	2018	114	Bursa İli, Karacabey İlçesi Tavşanlı Mahallesi 8 Ada 27 Parsel Bağımsız Bölüm No: 11	177.000	Konut + Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	
Karacabey Şubesi Bursa İli, Karacabey İlçesi Tavşanlı Mahallesi 8 Ada 27 Parsel Bağımsız Bölüm No: 10, 11 Toplam Değer: 888.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Bodrum Olan Hizmet Binası Ve Üç Adet Lojman Olan Kargir Apartman	2018	664,5	Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karaman Mahallesi 362 Ada 22 Parsel	3.329.000	Konut+Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	230.865,24
Afyon Şubesi ve Lojmanlar Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karaman Mahallesi 362 Ada 22 Parsel Toplam Değer: 3.329.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası	2018	753	Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi 382 Ada 9 Parsel	2.663.000	Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	154.912,82

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayana Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi 382 Ada 9 Parsel Toplam Değer: 2.663.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Batarlı Dükkan	2018	261	Aydın İli, Söke İlçesi, Konak Mahallesi, 31 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 9	2.320.000	Konut+Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	85.800
Söke Şubesi Aydın İli, Söke İlçesi, Konak Mahallesi, 31 Ada 4 Parsel Bağımsız Bölüm No: 9 Toplam Değer: 2.320.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Kargir Bina	2018	184	Edirne İli, Uzunköprü İlçesi, Rıza Efendi Mahallesi 205 Ada 2 Parsel	1.939.000	Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	105.600
Uzunköprü Şube Binası Uzunköprü İlçesi, Rıza Efendi Mahallesi 205 Ada 2 Parsel Toplam Değer: 1.939.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	2018	4.440	İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 Ada 11 Parsel	32.000.000	T-05 Büro Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	1.060.065,60
							Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2020	96.000
İzmir Şubesi ve Üst Katlar İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 Ada 11 Parsel Toplam Değer: 32.000.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	2018	165	Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi 46 Ada 19 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2	2.991.000	Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	85.800
Elbistan Şubesi Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi 46 Ada 19 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2 Toplam Değer: 2.991.000 TL									
Şeker GYO	Betonarme Dört	2018	3.317	Karaman İli, Merkez İlçesi	2.665.000	Sanayi Alanı	-	-	-

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
A.Ş.	Katlı Fabrika Binası ve Arsası			Pirireis Mahallesi 1263 Ada 90 Parsel					
Karaman Karaman İli, Merkez İlçesi Pirireis Mahallesi 1263 Ada 90 Parsel Toplam Değer: 2.665.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Restorant	2018	140	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi 904 Ada 6 Parsel Bağımsız Bölüm No: 3	804.000	Ticaret Alanı	Kutbettin Beytaş	4 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	31.200
Muğla Bodrum Dükkan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi 904 Ada 6 Parsel Bağımsız Bölüm No: 3 Toplam Değer: 804.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı Ve Kargır Kalorifer Binası Olan Kargır Bina ve Arsası	2018	613	Sakarya İli, Akyazı İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 39 Ada 242 Parsel	2.152.000 (1.710.000 TL ticari alan, 433.000 TL konut alanı)	Kısmen Ticaret Kısmen Konut Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	87.648
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar Sakarya İli, Akyazı İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 39 Ada 242 Parsel Toplam Değer: 2.152.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	3 Katlı Kargır Bina	2018	586	Sivas İli, Merkez İlçesi, Eskikale Mahallesi 468 Ada 1 Parsel	5.739.000	Turizm + Ticaret + Konut	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	244.200
Sivas Şubesi ve Lojmanlar Sivas İli, Merkez İlçesi, Eskikale Mahallesi 468 Ada 1 Parsel Toplam Değer: 5.739.000 TL									

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Şeker GYO A.Ş.	Altında Bodrum Olan Beş Katlı Kargir Bina	2018	990	Tokat İli, Turhal İlçesi Celal Mahallesi 272 Ada 47 Parsel	3.323.000	Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	109.040,58
Turhal Şubesi ve Lojmanlar Tokat İli, Turhal İlçesi Celal Mahallesi 272 Ada 47 Parsel Toplam Değer: 3.323.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	3 Katlı Kargir Hizmet Binası	2018	795	Yozgat İli, Boğazlıyan İlçesi, Aşağı Mahallesi 72 Ada 39 Parsel	2.710.000	Konut + Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	102.272,54
Boğazlıyan Şube Binası Yozgat İli, Boğazlıyan İlçesi, Aşağı Mahallesi 72 Ada 39 Parsel Toplam Değer: 2.710.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	2 Adet Betonarme ve Çelik Karkas Prefabrik Fabrika İmalat Binası, 1 Adet Prefabrik Çelik Karkas Fabrika Deposu, 1 Adet Prefabrik Çelik Karkas İdari Bina ve Arsası	2018	9.579	Mersin İli, Akdeniz İlçesi Nacarlı Mahallesi 178 Ada 9 Parsel	15.150.000 (Arsa Değeri: 7.726.878 TL)	Sanayi Alanı	-	-	-
Mersin OSB Mersin İli, Akdeniz İlçesi Nacarlı Mahallesi 178 Ada 9 Parsel Toplam Değer: 15.150.000 TL									

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Şeker GYO A.Ş.	Beş Katlı Zemin + Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken, Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman	2018	954	Mersin İli, Akdeniz İlçesi Mahmudiye Mahallesi 77 Ada 59 Parsel	4.449.000	Resmi Kurum Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	360.961,92
Mersin Şubesi ve Lojmanlar Mersin İli, Akdeniz İlçesi Mahmudiye Mahallesi 77 Ada 59 Parsel Toplam Değer: 4.449.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Konsantre Meyve Suyu Tesisi ve İdare Binası	2018	1.898	Ankara İli, Kalecik İlçesi Cuma Mahallesi 12 Ada 13 Parsel	1.441.000 (Arsa Değeri: 310.000 TL)	Ticaret + Konut Alanı E:1.60 ençok:8 Kat	-	-	-
Ankara Kalecik Ankara İli, Kalecik İlçesi Cuma Mahallesi 12 Ada 13 Parsel Toplam Değer: 1.441.000 TL									
Şeker GYO A.Ş.	Arsa	2019	60.047	Kazakistan, Almatı ili, Alatauskiy ilçesi, Kadastro No: 20-312-941-133	28.140.000	Ticaret ve Eğlence Merkezi	-	-	-
Kazakistan Almatı Kazakistan, Almatı ili, Alatauskiy ilçesi, Kadastro No: 20-312-941-133 Toplam Değer: 28.140.000 TL									
Şeker	Konut	2018	698,7	Kazakistan, Almatı ili,	20.755.000	Konut Sitesi ve İnşaat	-	-	-

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
GYO A.Ş.				Medeu ilçesi, Kadastro No: 20:315:936:078:46		İşletmesi			
Şeker GYO A.Ş.	Konut	2018	699,5	Kazakistan, Almatı ili, Medeu ilçesi, Kadastro No: 20:315:936:049:39		Konut Sitesi ve İnşaat İşletmesi	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Konut	2018	698,7	Kazakistan, Almatı ili, Medeu ilçesi, Kadastro No: 20:315:936:077:31		Konut Sitesi ve İnşaat İşletmesi	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Konut	2018	305,7	Kazakistan, Almatı ili, Medeu ilçesi, Kadastro No: 20:315:936:040:11:3		Konut Sitesi ve İnşaat İşletmesi	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Konut	2018	412,4	Kazakistan, Almatı ili, Medeu ilçesi, Kadastro No: 20:315:937:322:17:3		Konut Sitesi ve İnşaat İşletmesi	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Konut	2018	219,4	Kazakistan, Almatı ili, Medeu ilçesi, Kadastro No: 20:315:936:046:4:4		Konut Sitesi ve İnşaat İşletmesi	-	-	-
Şeker GYO A.Ş.	Konut	2018	193,6	Kazakistan, Almatı ili, Medeu ilçesi, Kadastro No: 20:315:936:046:5:9		Konut Sitesi ve İnşaat İşletmesi	-	-	-
Villalar ve Dupleks Meskenler Kazakistan, Almatı ili, Medeu ilçesi, Kadastro No: 20:315:936:078:46, 20:315:936:049:39, 20:315:936:077:31, 20:315:936:040:11:3, 20:315:937:322:17:3, 20:315:936:046:4:4, 20:315:936:046:5:9 Toplam Değer: 20.755.000 TL									
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan	2018	973	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız	9.870.000	Ticaret+Konut Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	705.394,80

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	2018		Bölüm No:35 İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 63					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	2018		İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 64					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	2018		İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 65					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	2018		İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 66					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	2018		İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 99					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	2018		İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 100					
Kadıköy Şubesi İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 35, 63, 64, 65, 66, 99, 100 Toplam Değer: 9.870.000 TL									

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	2018	273	Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6	1.386.000	Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	158.672,88
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	2018		Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 28					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	2018		Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 29					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	2018		Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 30					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	2018		Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 31					
Tarsus Şubesi Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6, 28, 29, 30, 31 Toplam Değer: 1.386.000 TL									
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	2018	268	Kastamonu İli, Merkez İlçesi Topçuoğlu Mahallesi 329 Ada 35 Parsel Bağımsız Bölüm No: 17	4.800.000	Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	144.276,00
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Depo	2018	40	Kastamonu İli, Merkez İlçesi Topçuoğlu Mahallesi 329 Ada 35 Parsel Bağımsız	72.000	Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedil	

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
lık A.Ş.				Bölüm No: 104				miştir.	
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Depo	2018	35	Kastamonu İli, Merkez İlçesi Topçuoğlu Mahallesi 329 Ada 35 Parsel Bağımsız Bölüm No: 105	64.000	Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	
Kastamonu Şubesi Kastamonu İli, Merkez İlçesi Topçuoğlu Mahallesi 329 Ada 35 Parsel Bağımsız Bölüm No: 17, 104, 105 Toplam Değer: 4.936.000 TL									
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan E. Depo	2018	120	Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi Kanberkiye Mahallesi 544 Ada 83 Parsel Bağımsız Bölüm No: 28	1.244.000	Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	261.360,00
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	2018	123	Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi Kanberkiye Mahallesi 544 Ada 83 Parsel Bağımsız Bölüm No: 29	1.245.000	Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	2018	127	Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi Kanberkiye Mahallesi 544 Ada 83 Parsel Bağımsız Bölüm No: 30	1.209.000	Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	
Şanlıurfa Şubesi Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi Kanberkiye Mahallesi 544 Ada 83 Parsel Bağımsız Bölüm No: 28, 29, 30 Toplam Değer: 3.698.000 TL									
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	2018	299	Amasya İli, Merkez İlçesi Yüzevler Mahallesi 268 Ada 2 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6	4.755.000	Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	176.959,20
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Mesken	2018		Amasya İli, Merkez İlçesi Yüzevler Mahallesi 268 Ada 2 Parsel					

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayana Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
lık A.Ş.				Bağımsız Bölüm No: 1					
Amasya Şubesi Amasya İli, Merkez İlçesi Yüzevler Mahallesi 268 Ada 2 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1 ve 6 Toplam Değer: 4.755.000 TL									
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Depo	2018	45	Kayseri İli, Melikgazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 321 Ada 5 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1	198.000	Konut + Ticaret Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	203.847,60
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Banka Binası	2018	103	Kayseri İli, Melikgazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 321 Ada 5 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2	1.782.000				
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Mesken	2018	131	Kayseri İli, Melikgazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 321 Ada 5 Parsel Bağımsız Bölüm No: 3	159.000				
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Mesken	2018	131	Kayseri İli, Melikgazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 321 Ada 5 Parsel Bağımsız Bölüm No: 4	159.000				
Kayseri Şubesi Kayseri İli, Melikgazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 321 Ada 5 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1, 2, 3, 4 Toplam Değer: 2.298.000 TL									
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	2018	450	Adana İli, Seyhan İlçesi Karasoku Mahallesi 183 Ada 31 Parsel Bağımsız Bölüm No: 21	2.978.000	Merkezi İş Alanı	Şekerbank T.A.Ş.	10 yıllık kira sözleşmesi akdedilmiştir.	249.084
Adana Şubesi Adana İli, Seyhan İlçesi Karasoku Mahallesi 183 Ada 31 Parsel Bağımsız Bölüm No: 21 Toplam Değer: 2.978.000 TL									
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dubleks Mesken	2018	566,3	Ankara İli, Çankaya İlçesi Kavaklı Dere Mahallesi 4901	1.607.000	Merkezi İş Alanı	-	-	-

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Cinsi	Edinildiği Yıl ²	m ²	Mevkii	Toplam Değer ³ (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Danışmanlık A.Ş.				Ada 21 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2					
Ankara Dupleks Mesken Ankara İli, Çankaya İlçesi Kavaklı Dere Mahallesi 4901 Ada 21 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2 Toplam Değer: 1.607.000 TL									

Sahip Olunan Stoklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi

Şirket Bilgisi	Maddi Duran Varlık Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker GYO A.Ş.	Asma Katlı İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 10	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 11	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 12	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T.	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Maddi Duran Varlık Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
		Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 13		Genel Müdürlüğü			
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 23	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 24	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 25	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No:26	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 27	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 28	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Maddi Duran Varlık Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 29	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
Şeker GYO A.Ş.	İş Yeri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 30	Kira Şerhi	İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	5 Ağustos 1977	1 TL
İstanbul Şubesi ve Üst Katlar İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Hacımimi Mahallesi 127 Ada 33 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2, 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30							
Şeker GYO A.Ş.	Asma Katlı Büro	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Cihannüma Mahallesi 1326 Ada 3 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1	İrtifak Hakkı	A.H Parselinin lehine 3 nolu parselin aleyhine	AH: Bu parselin lehine 3 nolu parselin aleyhine olmak üzere krokisinde gösterildiği üzere bu parsellerin içine yapılacak binaların batı tarafında 3.00 metre genişliğinde 15.00 metre bina boyunda pencere açmak üzere irtifak hakkı	24 Şubat 1973	-
Beşiktaş Şubesi İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Cihannüma Mahallesi 1326 Ada 3 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1							
Şeker GYO A.Ş.	Asma Katlı Deposu Olan Dükkan	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 206 Ada 9 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.	-	Belirtilmemiştir.	4 Ocak 2010	-
Çekmeköy Dükkan İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi 206 Ada 9 Parsel Bağımsız Bölüm No: 1							
Şeker GYO A.Ş.	Mimari Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Göztepe Mahallesi 2983 Ada 57 Parsel Bağımsız	H: 28 parsel aleyhine mürur hakkı bulunmaktadır.	-	Belirtilmemiştir.	-	-

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Maddi Duran Varlık Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
		Bölüm No: 6					
Göztepe Şubesi İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Göztepe Mahallesi 2983 Ada 57 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6							
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 176	1) M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı 2) Kira şerhi	1) İstanbul Büyükşehir Belediyesi 2) Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.	1) Belirtilmemiştir. 2) Trafo merkezi dağıtım yeri için kira şerhi tesis edilmesi	1) 30 Haziran 1995 2) 12 Kasım 1998	1) - 2) 1 TL
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 177	M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiştir.	30 Haziran 1995	-
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 178	M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiştir.	30 Haziran 1995	-
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 179	M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiştir.	30 Haziran 1995	-
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 180	M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiştir.	30 Haziran 1995	-
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel	M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiştir.	30 Haziran 1995	-

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Maddi Duran Varlık Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
		Bağımsız Bölüm No: 181					
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 182	M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiştir.	30 Haziran 1995	-
Şeker GYO A.Ş.	Ofis	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 183	M: 2669,78 m2'lik kısmı için intifa hakkı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Belirtilmemiştir.	30 Haziran 1995	-
Metrocity Binası İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 Parsel Bağımsız Bölüm No: 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183							
Şeker GYO A.Ş.	Kargir Dükkan	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Ostim Mahallesi 17181 Ada 2 Parsel	Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	-	Belirtilmemiştir.	23 Şubat 2009	-
Ostim Şubesi Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Ostim Mahallesi 17181 Ada 2 Parsel							
Şeker GYO A.Ş.	Bodrumu Olan Hizmet Binası Ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman	Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karaman Mahallesi 362 Ada 22 Parsel	3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 1'inci maddesi uygulamasına tabidir.	-	Belirtilmemiştir.	09 Ekim 2019	-
Afyon Şubesi ve Lojmanlar Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karaman Mahallesi 362 Ada 22 Parsel							
Şeker GYO A.Ş.	10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 Ada 11 Parsel	H. Krokide (A) harfi ile gösterilen 13 m2'lik ısımda daimi irtifak hakkı	T.E.K. Ege Elektrik Dağıtım Müessesesi Müdürlüğü	Belirtilmemiştir.	10 Ekim 1984	-
İzmir Şubesi ve Üst Katlar İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 Ada 11 Parsel							

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Maddi Duran Varlık Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker GYO A.Ş.	Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası	Karaman İli, Merkez İlçesi Pirireis Mahallesi 1263 Ada 90 Parsel	1) Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. 2)3402 sayılı Kanununun Ek 1'inci maddesi uygulamasına tabidir.	-	Belirtilmemiştir.	1) 24 Şubat 2009 2) 19 Aralık 2017	-
Karaman Karaman İli, Merkez İlçesi Pirireis Mahallesi 1263 Ada 90 Parsel							
Şeker GYO A.Ş.	2 Adet Betonarme ve Çelik Karkas Prefabrike Fabrika İmalat Binası, 1 Adet Prefabrike Çelik Karkas Fabrika Deposu, 1 Adet Prefabrike Çelik Karkas İdari Bina ve Arsası	Mersin İli, Akdeniz İlçesi Nacarli Mahallesi 178 Ada 9 Parsel	Gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişiye devrinde OSB'den uygunluk şartı aranacaktır.	Mersin Tarsus OSB	Belirtilmemiştir.	11 Ekim 2010	-
Mersin OSB Mersin İli, Akdeniz İlçesi Nacarli Mahallesi 178 Ada 9 Parsel							
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Altında Deposu Olan Asma Katlı Dükkan	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel	Kira Şerhi (Bağımsız bölümlerin üzerinde müştereken)	TEDAŞ	Belirtilmemiştir.	15 Haziran 1976	

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Maddi Duran Varlık Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
		Bağımsız Bölüm No: 35					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 63					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 64					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 65					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 66					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 99					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Büro	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 100					
Kadıköy Şubesi İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 10 Ada 94 Parsel Bağımsız Bölüm No: 35, 63, 64, 65, 66, 99, 100							

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Maddi Duran Varlık Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6	Üçüncü derece arkeolojik sit alanıdır.	-	Belirtilmemiştir.	10 Temmuz 2014	-
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 28					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 29					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 30					
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 31					
Tarsus Şubesi Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölüm No: 6, 28, 29, 30, 31							
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dükkan	Adana İli, Seyhan İlçesi Karasoku Mahallesi 183 Ada 31 Parsel Bağımsız Bölüm No: 21	Üçüncü derece arkeolojik sit alanı sınırı	-	Belirtilmemiştir.	10 Ağustos 2016	-
Adana Şubesi Adana İli, Seyhan İlçesi Karasoku Mahallesi 183 Ada 31 Parsel Bağımsız Bölüm No: 21							
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	Dubleks Mesken	Ankara İli, Çankaya İlçesi Kavaklı Dere Mahallesi 4901 Ada 21 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2	59500 Nolu imar planına göre 20 m2 yola gidecektir.	-	-	-	-

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket Bilgisi	Maddi Duran Varlık Cinsi	Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Ankara Dupleks Mesken Ankara İli, Çankaya İlçesi Kavaklı Dere Mahallesi 4901 Ada 21 Parsel Bağımsız Bölüm No: 2							

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in edinmeyi planladığı maddi duran varlık bulunmamaktadır.

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

Şirket'in finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edindiği maddi duran varlık bulunmamaktadır.

Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
-	-	-	-	-	-

9.2. İhraççı'nın maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Şirket'in maddi duran varlıklarını, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ve stoklarının kullanımını etkileyecek çevre mevzuatının öngördüğü bir yükümlülük bulunmadığından Şirket tarafından ÇED raporu hazırlanmamıştır.

9.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

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

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in portföyünde yer alan maddi duran varlıklar üzerinde herhangi bir kısıtlama, aynı hak veya ipotek bulunmamaktadır.

9.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Şirket'in rayiç değerinden takip edilen maddi duran varlık bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in, 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali yıllarına ilişkin konsolide finansal durum tabloları, 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durum tablosu aşağıda yer almaktadır.

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2019 (TL)	2018 (TL)	2017 (TL)
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	210.185.741	175.886.401	173.773.510
Nakit ve nakit benzerleri	189.332.027	2.515.107	520.988
Stoklar	20.755.000	173.249.000	173.249.000
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	27.143	20.460	2.622
Diğer dönen varlıklar	71.571	101.834	900
Duran Varlıklar	343.229.240	316.559.853	295.530.954
Diğer Alacaklar	20.545	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	20.545	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	338.989.830	286.045.000	259.140.000
Maddi duran varlıklar	2.353.596	2.840.932	-
Maddi olmayan duran varlıklar	44.591	22.275	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	44.591	22.275	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.820.678	-	-
Ertelenmiş vergi varlığı	-	27.651.646	36.390.954
TOPLAM VARLIKLAR	<u>553.414.981</u>	<u>492.446.254</u>	<u>469.304.464</u>

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2019 (TL)	2018 (TL)	2017 (TL)
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.512.289	569.234	5.900
Kısa Vadeli Borçlanmalar	858.591	-	-
Ticari borçlar	224.275	324.941	5.090
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari	224.275	324.941	5.090

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2019 (TL)	2018 (TL)	2017 (TL)
Borçlar			
Diğer borçlar	389.423	244.293	810
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	389.423	244.293	810
Kısa Vadeli Karşılıklar	40.000	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	40.000	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.602.599	4.752	-
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.152.879	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	30.000	4.752	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30.000	4.752	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	419.720	-	-
ÖZKAYNAKLAR	550.300.093	491.872.268	469.298.564
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	550.300.093	491.872.268	469.298.564
Ödenmiş Sermaye	7.200.000	500.000	500.000
Aynı Sermaye	602.966.462	602.966.462	602.966.462
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18.610	18.610	-
Geçmiş Yıllar Zararları	(111.612.804)	(134.186.508)	(134.186.508)
Net Dönem Karı	51.727.825	22.573.704	18.610
TOPLAM KAYNAKLAR	<u>553.414.981</u>	<u>492.446.254</u>	469.304.464

Finansal Durum Tablosundaki Önemli Değişiklikler

Nakit ve Nakit Benzerleri

2018 yılında, 2017 yılına göre %382,8 artmıştır. 2019 yılında ise bir önceki yıla göre %7427,8 artış göstermiştir. Bunun en önemli nedeni 2019 yılında Kazakistan'da bulunan 1.009 adet daire ve 405 adet otoparkın satışı ve 5 Kasım 2019 tarihinde yapılan nakit sermaye artırımındır.

Stoklar

2018 yılında stok oranı bir önceki yıl oranı ile sabit kalmıştır. Bunun en önemli sebebi herhangi bir varlık satışının gerçekleşmemesi ve değer düşüklüğü yaşanmamasıdır. 2019 yılında ise bir önceki yıla göre %88 azalmıştır. Bunun sebebi Kazakistan'da bulunan 1.009 adet daire ve 405 adet otoparkın 18 Aralık 2019 tarihinde toplam 152.494.000-TL maliyet bedeli ve 178.601.900-TL satış bedeli ile satılmasıdır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in 2017 yılında 259.140.000 TL yatırım amaçlı gayrimenkulü olup, 2018 yılında ise 286.045.000 TL yatırım amaçlı gayrimenkulü vardır. 31 Aralık 2017 tarihinde aynı sermaye olarak konulan yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2017 tarihli değeri gerçeğe uygun değeridir. %10,4'lük artışın nedeni gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artıştır. 2019 yılında ise 338.989.830 TL yatırım amaçlı gayrimenkulü olup, bir önceki yıla göre %18,5 artmıştır.

Ticari Borçlar

2017 yılında 5.090 TL olup, 2018 yılında bir önceki yıla göre %6283,9 oranında artmış, 2019 yılında ise 2018 yılına göre %30,9 oranında azalmıştır.

Diğer Borçlar

2018 yılında %30.059 oranında artmışken, 2019 yılında kullanılan ilave borçlar ile %59,4 artmıştır.

Ertelenmiş Vergi Varlığı

2018 yılında Şirket'in mali tablo kalemleri farklılıkları nedeniyle bir önceki yıla göre %24 oranında bir azalış göstermiştir. Bunun nedeni, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerindeki değer artışının vergi etkisinden kaynaklanmaktadır. Şirket'in Kurul'a yaptığı gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm başvurusunun Kurul tarafından 12 Aralık 2019 tarihinde kabulü ve dönüşüm başvurusu kapsamında yapılan esas sözleşme değişikliklerinin 6 Ocak 2020 tarihinde tescili sebebiyle, 2019 yılında Şirket'in ertelenmiş vergi varlığı bulunmamaktadır. Bunun sebebi ise Şirket'in GYO'ya dönüşümü sebebiyle kurumlar vergisinden müstesna olması ve söz konusu vergi varlığından yararlanamayacak olmasıdır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in, 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali yıllarına ilişkin konsolide kâr veya zarar tabloları aşağıda yer almaktadır.

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2019 (TL)	2018 (TL)	2017 (25 Nisan - 31 Aralık) (TL)
KAR / ZARAR			
Hasılat	187.961.861	5.670.911	=
Satışların Maliyeti	(152.494.000)	-	-
Brüt kar	35.467.861	5.670.911	=
-Genel yönetim giderleri (-)	(10.329.293)	(1.392.129)	(10.769)
-Esas faaliyetlerden diğer gelirler	54.585.719	26.910.218	-
-Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(83.411)	(67.055)	(2.105)
Esas faaliyet karı	79.640.876	31.121.945	(12.874)

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2019 (TL)	2018 (TL)	2017 (25 Nisan - 31 Aralık) (TL)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	701.368	191.233	36.702
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	80.342.244	31.313.178	23.828
Finansman giderleri (-)	(476.412)	(166)	-
Vergi Öncesi Karı	79.865.832	31.313.012	23.828
Vergi Gideri	(28.138.007)	(8.739.308)	(5.218)
Dönem Vergi Gideri	(66.641)	-	(5.218)
Ertelenmiş Vergi Gideri	(28.071.366)	(8.739.308)	-
DÖNEM KARI	<u>51.727.825</u>	<u>22.573.704</u>	<u>18.610</u>
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	<u>51.727.825</u>	<u>22.573.704</u>	<u>18.610</u>

Kâr/Zarar Tablosundaki Önemli Değişiklikler

Hasılat ve Brüt Kâr

Şirket'in 2017 yılında gayrimenkul satışı ve kirasından elde ettiği gelir bulunmamaktadır. 2018 yılında kira gelirlerinden elde ettiği toplam hasılatı 5.670.911 TL'dir. 2019 yılında gayrimenkul satışından 178.601.900 TL, kira gelirlerinden 9.359.961 TL gelir elde etmiş ve toplam geliri bir önceki yıla göre %3214,5 oranında artmıştır. 2018 yılında brüt kar 5.670.911 TL iken, 2019 yılında 35.467.861 TL ile %525,4 artmıştır.

Esas Faaliyet Kârı

Şirket'in 2017 yılında esas faaliyet karı bulunmamaktadır. 2018 yılında esas faaliyet karı 31.121.945 TL iken, 2019 yılında 79.640.876 ile %155,9 oranında artmıştır. Bu artışlardaki en önemli unsur Kazakistan'da yer alan 1.009 adet daire ve 405 adet otoparkın satılarak nakde çevirilmesidir.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

2017 yılında yatırım faaliyetleri geliri 36,7 bin TL olarak gerçekleşirken 2018 yılında yatırım faaliyetleri geliri 2017 yılına göre %421 oranında bir artışla 191,2 bin TL'ye yükselmiştir. 2019 yılında ise 2018 yılına göre %266,8 oranında bir artışla 701,4 bin TL'ye yükselmiştir. 2018 yılındaki değişim vadeli mevduat faiz geliri kaynaklı iken, 2019 yılındaki büyük artışın nedeni ise vadeli mevduat tutarının önceki yıllara göre artmasıdır.

Finansman Giderleri

Finansman giderleri, banka komisyon giderleri ile kullanım hakkı faiz giderinden oluşmaktadır. Şirket'in 2017 yılında finansman gideri bulunmamaktadır. 2018 yılında mali borç ve/veya vadeli/vadesiz hesaplarda bulunan tutarın yüksekliği uyarınca, GYO dönüşüm işlemleri kapsamında mal/hizmet alımı yapılan tedarikçi firma ödemelerinin artmasına bağlı olarak 166 TL iken, 2019 yılında ise 476.412 TL ile %286.895 oranında artmıştır. Bu artışın en önemli sebebi Şirket'in işlemlerinin önceki yıllara göre artmasıdır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Kiralama Gelirleri

Şirket, portföyünde yer alan bazı gayrimenkullerin üçüncü kişilere kiralanmasından 2018 yılında 5.670.911 TL, 2019 yılında ise 9.359.961 TL kira geliri elde etmiştir.

Satış Gelirleri

Şirket, portföyünde yer alan bazı gayrimenkullerin üçüncü kişilere satışından 2019 yılında 178.601.900 TL satış geliri elde etmiştir.

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri arasında personel giderleri, kira giderleri, danışmanlık giderleri, seyahat giderleri, vergi, resim ve harçlar, sigorta giderleri, bağış ve yardım giderleri, haberleşme giderleri, motorlu taşıt giderleri, amortisman ve itfa payı giderleri ve itfa payları, taşıma giderleri ve diğer giderler bulunmaktadır.

Genel yönetim giderleri, 2019 yılında bir önceki yıla göre %642 artış göstermiştir. Bu artışın sebebi Şirket'in faaliyet alanının genişlemesi ve Şirket'in GYO dönüşüm hazırlığıdır. 2018 yılında ise Şirket'in kuruluşunun ikinci yılı olması sebebiyle bir önceki yıla göre %12.827 artış göstermiştir.

Finansman Giderleri

Şirket'in finansman giderleri banka komisyon giderleri, ve kullanım hakkı faiz giderinden oluşmaktadır.

Finansman giderleri, 2019 yılında bir önceki yıla göre %286.895 oranında artış göstermiştir. Bu artışın sebebi Şirket'in işlemlerinin önceki yıllara göre artmasıdır. 2018 yılında ise finansman giderlerinin toplamı 166 TL'dir. Şirket'in 2017 yılında finansman gideri bulunmamaktadır.

Ertelenmiş Vergi Geliri

Şirket'in ertelenmiş vergi geliri, geçici farklara ilişkin ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinden kaynaklanmaktadır. 2019 yılında Şirket'in (419.720) TL ertelenmiş vergi geliri bulunmaktadır.

Dönem Karı/Zararı

Şirket'in 2019 yılında dönem karı bir önceki yıla göre %129,1'lik artış ile 51.727.825 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışın başlıca sebebi Şirket'in Kazakistan'daki gayrimenkullerinin satışından elde ettiği varlıktır.

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

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren mali yılda Şirket'in satış gelirleri yalnızca kiralardan oluşmakta iken, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali yılda Şirket'in portföyünde yer alan bazı gayrimenkullerinin satışı sebebiyle Şirket'in gelirleri gayrimenkul satış gelirleri ve kira gelirleri kalemlerinden oluşmaktadır. Bunun nedeni, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecinde yapılan görüşmelerde Kurul'un, Şirket'in halka arz kapsamında ihraç edilecek paylarının asgari iskonto tutarı ile satışının sağlanabilmesi ve yatırımcıların yatırım kararlarını olumlu yönde etkileyebilecek bir portföy yapısının oluşturulması adına Şirket portföyünde yer alan yurt dışındaki gayrimenkullerin adedinin azaltılması ve Şirket'in mali tablolarındaki finansal

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

büyükliğünün düşürülmesi ve Şirket portföyünün ağırlıklı olarak yurt içi gayrimenkullerden oluşturulması talebi sebebiyle doğan gerekliliktir. Bu doğrultuda Şirket, 18 Aralık 2019 tarihinde, Kazakistan'da bulunan 1.009 adet daire ve 405 adet otoparkı 30.500.000 ABD Doları bedelle üçüncü kişiye satmıştır. Söz konusu satış işlemi neticesinde Şirket'in elde ettiği satış bedeli 178.601.900 TL iken, maliyet bedeli 152.494.000 TL'dir.

Maliyet:

Söz konusu gayrimenkullerin uzun süredir boş ve bakımsız olması nedeniyle oluşmuş yıpranmaların ve buna bağlı olarak gereken tadilat, onarım, çevre düzenlemesi vb. işlerin maliyeti yaklaşık olarak 1 milyon ABD Doları ile 1,5 milyon ABD Doları arasında olup, söz konusu maliyet her geçen gün artmaktadır.

Satış projeksiyonu:

Kazakistan ekonomisinde 2008 yılındaki global krizden bu yana anlamlı bir iyileşme olmaması, gayrimenkul adedinin çok yüksek olması, beklenen fiyatların altında teklifler alınması veya taksitli satış bedelinin tahsili ile ilgili riskler nedeniyle satış görüşmeleri uzlaşmayla sonuçlanamamıştır.

Politik ve ekonomik yapının stabil olacağı varsayılarak yapılan satış projeksiyonlarına göre perakende satışların ortalama tamamlanma süresi 48 ay olup, bu sürenin 72 aya kadar uzayabileceği ve bu zaman zarfında satış ve pazarlama giderleri toplamının yaklaşık 4,2 milyon ABD Doları olacağı belirtilmiştir.

Resmi giderler:

Halihazırda Şirket tarafından vergileri ödenen gayrimenkuller için perakende yöntemle satış işlemlerine başlanıldığı tarihten itibaren bu gayrimenkuller için aidat da ödenmeye başlanacak olup, bu kapsamda ek bir maliyet doğacaktır. Bürokratik işlemler için ise bir ekip kurmak ve/veya danışmanlık almak gerekliliği doğacaktır.

Güvenlik:

Projenin çevresi açık ve boş olduğundan binalar işgale ve hırsızlığa çok açıktır. Şirket'in Kazakistan'daki güvenlik firmalarından aldığı teklifler doğrultusunda güvenlik için aylık ortalama 6.000 ABD Doları maliyet oluşacaktır.

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

Finansal Risk Faktörleri

Şirket, faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

a) Sermaye Riski Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Grup'un ticari ve diğer borçları dışında finansal borcu bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket'in finansal araçlarının getirdiği önemli seviyede bir riski bulunmamaktadır.

b.1) Kredi Riski Yönetimi

Şirket'in kredi riskinin detayı aşağıdadır.

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri	Alacaklar Ticari Alacaklar		Alacaklar Diğer Alacaklar		Alacaklar Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2019					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	-	-	20.545	189.332.027
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	20.545	189.332.027
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri	Alacaklar Ticari Alacaklar		Alacaklar Diğer Alacaklar		Alacaklar Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2018					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	-	-	-	2.515.107

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri	Alacaklar Ticari Alacaklar		Alacaklar Diğer Alacaklar		Alacaklar Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2018					
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	2.515.107
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri	Alacaklar Ticari Alacaklar		Alacaklar Diğer Alacaklar		Alacaklar Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2017					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	-	-	-	590.988
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	590.988
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri	Alacaklar Ticari Alacaklar		Alacaklar Diğer Alacaklar		Alacaklar Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2017					
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in bankalardaki mevduatı ağırlıklı olarak Şekerbank'ta tutulan mevduatlardan oluşmaktadır.

b.2) Likidite riski yönetimi

Aşağıdaki tablo, Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Şirket'in yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dâhil edilmiştir. Düzeltmeler kolonu ilerleyen dönemdeki muhtemel nakit akımına sebep olan kalemi göstermektedir. Bahse konu kalem vade analizine dahil edilmiş olup, bilançodaki finansal yükümlülüklerin bilanço değerine dahil edilmemiştir.

31 Aralık 2019					
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (I+II+III+IV)	6 Aydan Kısa (I)	6-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)	(TL)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

31 Aralık 2019					
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri (TL)	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (I+II+III+IV) (TL)	6 Aydan Kısa (I) (TL)	6-12 ay arası (II) (TL)	1-5 yıl arası (III) (TL)
Finansal kiralama yükümlülükleri	2.011.470	2.179.278	471.248	471.248	1.236.783
Ticari borçlar	224.275	224.275	224.275	-	-
Diğer Borçlar	<u>389.423</u>	<u>389.423</u>	<u>389.423</u>	=	=
Toplam Yükümlülük	<u>2.625.168</u>	<u>2.792.976</u>	<u>1.084.946</u>	<u>471.248</u>	<u>1.236.783</u>

31 Aralık 2018					
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri (TL)	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (I+II+III+IV) (TL)	6 Aydan Kısa (I) (TL)	6-12 ay arası (II) (TL)	1-5 yıl arası (III) (TL)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	324.941	324.941	324.941	-	-
Diğer Borçlar	<u>244.293</u>	<u>244.293</u>	<u>244.293</u>	=	=
Toplam Yükümlülük	<u>569.234</u>	<u>569.234</u>	<u>569.234</u>	=	=

31 Aralık 2017					
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri (TL)	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (I+II+III+IV) (TL)	6 Aydan Kısa (I) (TL)	6-12 ay arası (II) (TL)	1-5 yıl arası (III) (TL)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	5.090	5.090	5.090	-	-
Diğer Borçlar	<u>810</u>	<u>810</u>	<u>810</u>	=	=
Toplam Yükümlülük	<u>5.900</u>	<u>5.900</u>	<u>5.900</u>	=	=

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

b.3) Piyasa Riski Yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

b.3.1) Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	
	ABD Doları	Toplam TL Karşılığı
Nakit ve nakit benzerleri	<u>30.504.473</u>	<u>181.202.668</u>
Net yabancı para pozisyonu	<u>30.504.473</u>	<u>181.202.669</u>

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden parasal veya parasal olmayan varlıkları ve parasal ve parasal olmayan yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	ABD Doları Etkisi		
	31 Aralık		
	2019	2018	2017
Nakit ve nakit benzerleri	18.120.267	-	-

b.3.2) Faiz Oranı Riski Yönetimi

Grup'un finansal araçlarının getirdiği ana riskler faiz riski, likidite riski, kredi riskidir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in kira sözleşmelerinden kaynaklanan finansal kiralama borçları bulunmaktadır. Kira sözleşmelerinde faiz oranları TÜFE-ÜFE oranlarına göre değişmekte olup değişken faizdir.

- **31 Aralık 2019:** Değişken faizlidir.
- **31 Aralık 2018:** Bulunmamaktadır.
- **31 Aralık 2017:** Bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

Borçluluk Durumu	Tutar (TL)		
	2019	2018	2017
Kısa vadeli yükümlülükler	1.472.289	569.234	5.900
Garantili	-	-	-
Teminatlı	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	1.472.289	569.234	5.900
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.152.879	-	-
Garantili	-	-	-
Teminatlı	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	1.152.879	-	-
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	2.625.168	569.234	5.900
Özkaynaklar	550.300.093	491.872.268	469.298.564
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	7.200.000	500.000	500.000
Yasal yedekler	18.610	18.610	-
Diğer yedekler	-	-	-
TOPLAM KAYNAKLAR	553.414.981	492.446.254	469.304.464
Net Borçluluk Durumu	-	-	-
A. Nakit	189.332.027	2.515.107	520.988
B. Nakit Benzerleri	-	-	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-	-
D. Likidite (A+B+C)	189.332.027	2.515.107	520.988
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	-	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-	-	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	1.512.289	569.234	5.900

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Borçluluk Durumu	Tutar (TL)		
	2019	2018	2017
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	1.512.289	569.234	5.900
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)^(*)	-	-	-
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-	-	-
L. Tahviller	-	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-	-	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-	-	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-	-	-

^(*) Grup'un ilgili dönemler itibarıyla kısa vadeli net finansal borçluluğu bulunmadığından, ilgili kalem sıfır olarak sunulmuştur.

Son durum itibarı ile ihraççının borçluluk durumunda önemli bir değişiklik yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2019 (TL)	2018 (TL)	2017 (TL)
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.512.289	569.234	5.900
Kısa Vadeli Borçlanmalar	858.591	-	-
Ticari borçlar	224.275	324.941	5.090
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	224.275	324.941	5.090
Diğer borçlar	389.423	244.293	810
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	389.423	244.293	810
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.602.599	4.752	-
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.152.879	-	-

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

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları			
Dönem karı	51.727.825	22.573.704	18.610
Amortisman ve itfa payları	1.562.985	54.357	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	(51.925.393)	(26.905.000)	-
Kıdem tazminatı karşılığı	25.248	4.752	-
Kullanılmamış izin karşılığı tahakkuku	40.000	-	-
Vergi gideri	28.138.007	8.739.308	5.218
Faiz gideri	474.892	-	-
Faiz geliri	(701.368)	(191.233)	(36.702)

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
	29.342.196	4.275.888	(12.874)
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Stoklardaki azalış	152.494.000	-	-
Diğer alacak ve dönen varlıklardaki (azalış) / artış	9.718	-	(900)
Ticari borçlardaki (azalış) / artış	(100.666)	319.851	5.090
Diğer borçlar ve gider tahakkuklarındaki azalış	145.130	142.549	810
İşletme faaliyetlerinde elde edilen nakit	181.890.378	4.738.288	(7.874)
Ödenen vergi	(73.324)	(17.838)	(7.840)
Faaliyetlerden elde edilen nakit	<u>181.817.054</u>	<u>4.720.450</u>	<u>(15.714)</u>
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			-
Maddi duran varlık alımı	(113.250)	(2.893.264)	-
Maddi olmayan duran varlık alımı	(46.415)	(24.300)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı	(1.019.437)	-	-
Alınan faiz	478.108	(164.407)	(36.702)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışı	<u>(700.994)</u>	<u>(2.753.157)</u>	<u>(36.702)</u>
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Sermaye artırımları	6.700.000	≡	≡
Ödenen faiz	(474.892)	≡	≡
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(747.508)	≡	≡
Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit	<u>5.477.600</u>	<u>≡</u>	<u>≡</u>
NAKİT VE BENZERİNDEKİ NET ARTIŞ	186.593.660	1.967.293	20.988
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	<u>2.488.281</u>	<u>520.988</u>	<u>500.000</u>

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	<u>189.081.941</u>	<u>2.488.281</u>	<u>520.988</u>

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket'in herhangi bir borçlanma ihtiyacı bulunmamaktadır.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

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

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

İşbu izahnamenin 5. maddesinde belirtilen riskler dışında finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

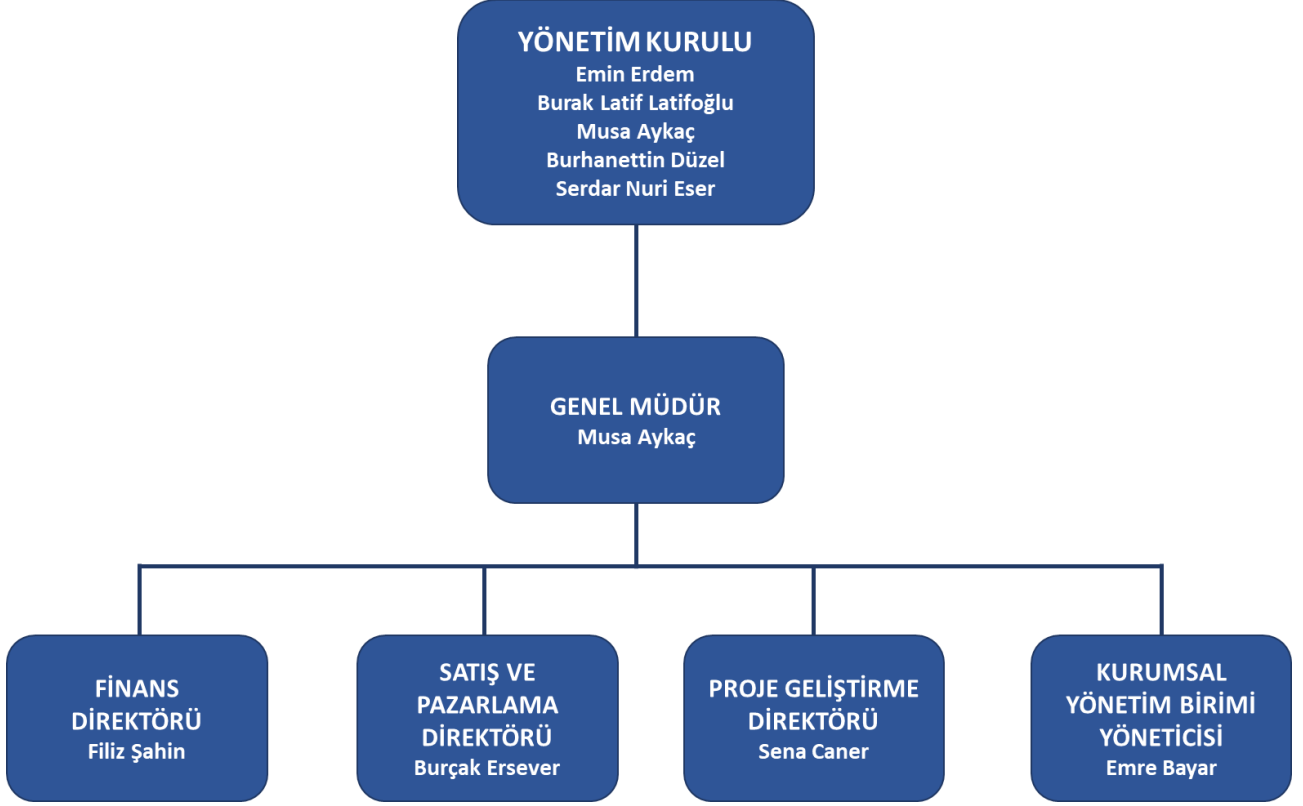
Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda verilmektedir:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 2 ay	Yoktur	Yoktur

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

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

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Musa Aykaç	Genel Müdür	Emniyet Evleri Mahallesi Akarsu Cad. Promesa Sit. D	Yönetim Kurulu Üyesi	Aksi kararlaştırılmıncaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.

⁴ Burak Latif Latifoğlu, 02.12.2019 tarih Genel Kurul Kararı uyarınca 1 yıl için Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak seçilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Filiz Şahin	Finans Direktörü	Kapısı Apt. No: 3/51 Kağıthane/İstanbul, Türkiye	Mali İşler ve İK Müdürü	Aksi kararlaştırılmaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.
Sena Caner	Proje Geliştirme Direktörü		Proje Geliştirme Müdürü	Aksi kararlaştırılmaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.
Burçak Ersever	Satış ve Pazarlama Direktörü		Yoktur.	Aksi kararlaştırılmaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.
Emre Bayar	Yatırımcı İlişkileri Birimi Yöneticisi		Yoktur.	Aksi kararlaştırılmaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.

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

Şirket, Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile Şirket'in tek pay sahibi Şekerbank T.A.Ş.'nin aktifinde yer alan gayrimenkullerin kurulacak bir şirkete bölünme yoluyla devredilmesine ilişkin BDDK İzni uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmek amacıyla 19 Nisan 2017 tarihinde Şekerbank T.A.Ş. tarafından kurulmuş ve kuruluşun ardından Şekerbank'ın gayrimenkul portföyü Şirket'e devredilmiştir

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Yönetim Kurulu:

Emin Erdem, kariyerine Ziraat Bankası'nda müfettiş olarak başladı. Bu bankadaki yurt dışı ilişkiler birimindeki idari görevini takiben, Almanya ve Hollanda'da temsilcilik, İngiltere'deki Londra şubesinde ülke sorumlusu olarak görev yaptı. Daha sonra Ziraat Bankası'na genel müdür yardımcısı ve yönetim kurulu üyesi olarak atanan Emin Erdem, bu görevde bulunduğu süre boyunca aynı zamanda Almanya'da DeutscheTürkische Bank'ta yönetim kurulu başkanı olarak görev yaptı. Erdem, 2002 yılından bu yana Şekerbank T.A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak da görev yapmaktadır.

Burak Latif Latifoğlu, 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 Başmurakıbu unvanı ile ayrılmıştır. Bu süre içerisinde Türkiye ve yurtdışında çok sayıda banka ve banka dışı finansal kurum denetiminde bulunmuş olup 2014-2017 yıllarında da Denetim Grup Başkanı ve vekil Daire Başkanı olarak görev yapmıştır. Latifoğlu, Aralık 2019'dan beri Şirket'in yönetim kurulu başkan vekili olarak görev yapmaktadır.

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 TÜSİAD 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. 2007-20016 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.

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel:

Filiz Şahin (Finans Direktörü), 1997 yılında İstanbul Üniversitesi Muhasebe ve Vergi Uygulama bölümünden, 2001 yılında ise Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

olmuştur. 1996 yılından itibaren Finansbank ile başlayıp muhtelif Banka, Aracı Kurum ve Portföy Yönetim Şirketleri'nde Finans, Muhasebe, Yatırım Fonları, İnsan Kaynakları, Operasyon alanlarında görevlerde bulunmuştur. 2015-2018 yılları arasında kariyerine Şeker Portföy Yönetimi A.Ş.'de Mali İşler ve Operasyon Müdürü olarak devam etmiştir. Sermaye piyasalarında; Düzey 3 Lisansı, Türev Araçlar Lisansı, Kredi Derecelendirme Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisans Belgeleri ile SMMM Ruhsatı'na sahip olup, Finans-Bankacılık alanında yüksek lisans eğitimini tamamlamıştır. 2018 yılından itibaren Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesine dahil olan Şahin, Finans Direktörü olarak görevine devam etmektedir.

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

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

Emre Bayar (Yatırımcı İlişkileri Birimi Yöneticisi), Dumlupınar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden 2010 yılında mezun olduktan kariyerine matematik öğretmeni olarak başladı. 2014 yılında Ondokuz Mayıs Üniversitesi'nde İşletme ve Ekonomi yüksek lisans programını bitirdikten sonra Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'de İç Kontrol Uzmanı olarak görev aldı. Daha sonrasında Denizbank Private Investment Group'da Yatırım Uzmanı görevini üstlendi. 2018-2020 yılları arasında Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yatırım İlişkileri Yöneticisi olarak görev alan Bayar, Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi göreviyle çalışmalarını sürdürmektedir. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı bulunmaktadır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Adı Soyadı	Görevi	Grup İçinde Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı ⁵	Grup Dışında Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı ⁶	Grup İçindeki Hissedarlık Durumu ⁷	Grup Dışındaki Hissedarlık Durumu ⁸
<u>Yönetim Kurulu</u>					
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı	Şeker Factoring A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Başkanı Şekerbank T.A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Burak Latif Latifoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı Şeker Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Personel Sigorta Sandığı Vakfı Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Musa Aykaç	Yönetim Kurulu Üyesi	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Burhanettin Düzel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Serdar Nuri Eser	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.	Verusaturk GSYO A.Ş. Genel Müdürü Bilgi Üniversitesi Yarı Zamanlı Öğretim Görevlisi	Yoktur.	Yoktur.

⁵ Görev bitiş tarihi bildirilenler haricindeki görevler devam etmektedir.

⁶ Görev bitiş tarihi bildirilenler haricindeki görevler devam etmektedir.

⁷ Bitiş tarihi bildirilenler haricindekiler devam etmektedir.

⁸ Bitiş tarihi bildirilenler haricindekiler devam etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Adı Soyadı	Görevi	Grup İçinde Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı ⁵	Grup Dışında Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı ⁶	Grup İçindeki Hissedarlık Durumu ⁷	Grup Dışındaki Hissedarlık Durumu ⁸
<u>Yönetimde Söz Sahibi Personel</u>					
Musa Aykaç	Genel Müdür	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Filiz Şahin	Finans Direktörü	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi Mali İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Sena Caner	Proje Geliştirme Direktörü	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Burçak Ersever	Satış ve Pazarlama Direktörü	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Emre Bayar	Yatırımcı İlişkileri Birimi Yöneticisi	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren mali yıllar ve için sırasıyla toplam 1.614.242 TL ve 726.268 TL tutarlarında ödeme yapılmıştır. 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren mali yılda, yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere herhangi bir ödeme yapılmamıştır.

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren mali yıllar için ayırdığı kıdem tazminatı karşılığı sırasıyla 30.000 TL ve 4.752 TL'dir. 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren mali yılı için ayırdığı kıdem tazminatı karşılığı bulunmamaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2019 yılı için çalışanlara ayırdığı kısa vadeli izin karşılığı 40.000 TL'dir. 2018 ve 2017 yılları için izin karşılığı kalemi mevcut değildir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 2 ay	Yoktur	Yoktur
Burak Latif Latifoğlu ⁹	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	2 yıl 5 ay / 2 yıl 2 ay	Yoktur	Yoktur
Musa Aykaç	Yönetim Kurulu Üyesi	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 2 ay	Yoktur	Yoktur
Burhanettin Düzel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 2 ay	Yoktur	Yoktur
Serdar Nuri Eser	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 2 ay	Yoktur	Yoktur

⁹ Burak Latif Latifoğlu, 02.12.2019 tarih Genel Kurul Kararı uyarınca 1 yıl için Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak seçilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Yönetimde Söz Sahibi Personel

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

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

Yoktur.

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

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

- Denetim Komitesi'nin Burhanettin Düzel ve Serdar Nuri Eser'den oluşmasına ve Denetim Komitesi başkanlığının Serdar Nuri Eser tarafından yürütülmesine,
- Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Burhanettin Düzel ve Emin Erdem'den oluşmasına ve Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığının Burhanettin Düzel tarafından yürütülmesine,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin Serdar Nuri Eser ve Burak Latif Latifoğlu'ndan oluşmasına ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığının Serdar Nuri Eser tarafından yürütülmesine

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

karar verilmiştir.

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, çalışma esaslarında belirtilen görev ve sorumlulukları yerine getirir ve kendisine Kurumsal Yönetim Tebliği ile yüklenen görevleri üstlenir. 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 Şirket'in 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, İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin 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 dâhil), 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 kuruluşun 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 dış denetçinin seçiminin yönetim kuruluna önerilmesinden önce dış denetçinin bağımsızlığını 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

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

sonuçlarını 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 uyulmasını 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.
- Denetim Komitesi, Şirket'in 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

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.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, çalışma esaslarında belirtilen görev ve sorumlulukları yerine getirir ve kendisine Kurumsal Yönetim Tebliği ile yüklenen görevleri üstlenir. 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 kurulu toplantısında belirlenir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden görevlendirilebilir. Komite'nin üyeleri olanaklar dâhilinde, yürütmede görevli olmayan kişiler arasından seçilir. Komite'de, muhasebe, finans, denetim, hukuk, yönetim 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.

Komite 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,

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

- 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.

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 çalışmalarını yazılı hale getirir, kaydını tutar ve Risk Komitesi çalışmalarını 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

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 sistematiği çerçevesinde tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi 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 çarelerin 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.]

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

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

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

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla Şirket, Kurulca yeni listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülükler Şirket'in paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır. Ayrıca, Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği hükümlerine titizlikle uymaya gayret edecektir.

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.

Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin huzur hakları, ücretleri, ikramiyeleri ve primleri genel kurulca tespit olunur. Yönetim kurulu üye ücret seviyeleri belirlenirken, yönetim kurulu üyesinin karar verme sürecinde aldığı sorumluluk, sahip olması gereken bilgi, beceri, yetkinlik gibi unsurlar dikkate alınacak ve ayrıca sektörde yer alan benzer şirketlerin yönetim kurulu üye ücret seviyeleri ile karşılaştırmalar yapılacaktır. İdari sorumluluğu bulunan çalışanlara, yönetim kurulu tarafından onaylanan tutarda ücret ödenecektir. İdari sorumluluğu bulunan çalışanlara yapılan ödemeler, Şirket'in kısa ve uzun vadeli hedeflerine ulaşmasını ve sürdürülebilir performansın sağlanmasını teşvik etmeye yönelik olarak kurgulanacaktır. Ücretler Şirket'in etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olacaktır. İdari sorumluluğu bulunan çalışanlar, üstlendikleri sorumluluklar dikkate alınarak adil şekilde ücretlendirilecektir. Prim ödemeleri, kurumsal hedeflere ulaşmada çalışanların etkinliğinin artırılması, performans sürekliliğinin temin edilmesi; bireysel performansın ön plana çıkartılarak başarılı çalışanların ayrıştırılması; Şirket için katma değer yaratan çalışanların bu doğrultuda ödüllendirilmesi için yapılan ödemelerdir. Performans değerlendirme sonuçlarına göre beklenen düzeyin üzerinde performans gösteren çalışanların daha yüksek ücret artışı ve prim almaları amaçlanacaktır. Ücretlendirme ve prim çalışmalarında ilgili dönemlere ait performans ölçümleri dikkate alınacak ve prim ödemeleri başta olmak üzere, performansa dayalı ödeme miktarları önceden garanti edilmeyecektir.

Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan çalışanlara, borç verilmeyecek, kredi kullandırılmayacak veya bunlar lehine teminat, kefalet veya garanti verilmeyecektir.

Kamuyu Aydınlatma Politikası

Kamuyu aydınlatma politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar ve müşteriler olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabılır bir şekilde eşzamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır.

Şirket'in kamuyu aydınlatma politikası yönetim kurulunun yetkisi altında oluşturulur ve uygulanır. Bu politika çerçevesinde Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçları, periyodik olarak çıkarılan mali tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar, yıllık ve ara dönem faaliyet raporları, Şirket internet sitesi (www.sekergyo.com.tr), özel durum açıklamaları, TTSG aracılığı ile yapılan ilan ve duyurular, telekonferans, telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri, sosyal medya, yazılı ve görsel medya, yatırımcılarla yüz yüze veya telekonferans vasıtasıyla yapılan bilgilendirme toplantılarıdır.

Özel durum açıklamaları, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından hazırlanır ve elektronik ortamda imzalanıp KAP'a iletilerek kamuya açıklanır. Özel durum açıklamaları, en geç kamuya açıklama yapıldıktan sonraki iş günü içinde Şirket internet sitesinde (www.sekergyo.com.tr) ilan edilir.

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

Kar Dağıtım Politikası

Kar payı dağıtım politikasının amacı Şirket'in ilgili mevzuata uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politikanın izlenmesini sağlamak, yatırımcıları bilgilendirmek ve kar dağıtımını anlamında yatırımcılara karşı şeffaf bir politika sürdürmektir.

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

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Esaslar

Şirket, tüm ilişkili taraf işlemlerini, İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Esaslar, Türk sermaye piyasaları ve vergi mevzuatı ve diğer ilgili mevzuatta belirtildiği gibi piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleştirmeyi hedeflemektedir. Buna göre, ilişkili taraf işlemleri transfer fiyatlandırması hükümleri dikkate alınarak piyasa şartlarına uygun olarak gerçekleştirilecektir. Yönetim kurulu, ilişkili taraf işlemlerinin İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Esaslara tam anlamıyla uygun şekilde gerçekleştirilmesinden sorumludur.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 9. maddesi kapsamında düzenlenen süreklilik arz etmeyen ilişkili taraf işlemleri, yönetim kurulunun onayına tabidir. Denetim Komitesi olağanüstü şekilde toplanacak ve mevcut hüküm ve şartları inceleyecek ve yukarıda belirtilen eşiği aşan her bir süreklilik arz etmeyen ilişkili taraf işlemi hakkında yönetim kuruluna rapor hazırlayacaktır. İlgili kural ve düzenlemelerin bağımsız değerlendirme raporunun hazırlanmasını gerektirdiği hallerde, Denetim Komitesi bu bağımsız değerlendirme raporunun alınmasını ve bağımsız değerlendirme raporuna yapılan atıfların Denetim Komitesi raporuna eklenmesini sağlayacaktır. Yönetim kurulu, Denetim Komitesi'nin ilgili işlemin piyasa koşullarına uygunluğunu değerlendiren raporunun alınması halinde, yalnızca yukarıdaki eşiği aşan süreklilik arz etmeyen ilişkili taraf işlemleri oylamak için toplanabilir. Ek olarak, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 9/3. maddesinde düzenlenen süreklilik arz etmeyen ilişkili taraf işlemlerinin gerçekleştirilmesi için, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının alınması gerekmektedir. İki adet bağımsız üyenin bulunması halinde, ikisinin de ilgili süreklilik arz

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

etmeyen işlemleri onaylaması gerekmektedir. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının alınamaması halinde, genel kurulun süreklilik arz etmeyen ilişkili taraf işlemlerine ilişkin onayı gerekmektedir.

İlişkili taraf işlemleriyle ilgili olarak alınan yönetim kurulu kararları, ticari sır niteliğini haiz bilgiler hariç olmak üzere ilgili sermaye piyasası düzenlemeleri kapsamında gerekli olması halinde kamuya açıklanır. Ancak süreklilik arz eden ilişkili taraf işlemleri ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı kapsamında ayrıca bir rapor hazırlanmasının gerekmesi durumunda, bu raporun yalnızca sonuç kısmı, raporun tamamının açıklanması gerekli olmadıkça, kamuya açıklanır.

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

Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri:

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

Yatırımcı İlişkileri Birimi Yöneticisi

Şirket 12 Mart 2020 tarih ve 2020/5 sayılı yönetim kurulu kararı ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nü oluşturmuştur. Emre Bayar'ı Yatırımcı İlişkileri Birimi Yöneticisi olarak atamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Birim	31 Aralık		
	2019	2018	2017
Yönetim	9	6	5
İnsan Kaynakları	-	-	-
Kurumsal İletişim	-	-	-
Finans	-	1	-
İhtisas Personeli	1	-	-
Satış ve Pazarlama	1	-	-
Diğer	2	2	-
Toplam	13	9	5

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Şirket'in 19 Mart 2020 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişilere ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı	
Ticaret Unvanı	27 Mart 2020 itibariyle	
	(TL)	(%)
Şekerbank T.A.Ş.	610.166.462	% 100
TOPLAM	610.166.462	100

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

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı	
Ticaret Unvanı	27 Mart 2020 itibariyle	
	(TL)	(%)
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı	410.388.833,70	35,44
Samruk Kazyna Kazakistan Devlet Varlık Fonu	224.353.416,49	19,37
Şekerbank T.A.Ş.	80.000.000,24	6,91
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	105.807.646	9,14
International Finance Corporation	70.287.124,88	6,07
Diğer	267.162.978,69	23,07
TOPLAM	1.158.000.000	100

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

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

Yoktur.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket, SPK'nın hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Kurul 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı izniyle Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçiş başvurusunu onaylamıştır.

Şirket, SPK'nın onayını takiben 26 Aralık 2019 tarihinde, kayıtlı sermaye sistemine geçişin kabulü ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü amacıyla esas sözleşme tadilinin karara bağlanması için olağanüstü genel kurul toplantısı gerçekleştirmiş ve 6 Ocak 2020 tarihinde tescil işlemlerini tamamlayarak kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in kayıtlı sermayesi 3.000.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerde 3.000.000.000 paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 610.166.462 TL'dir ve 1 TL itibari değerde 610.166.462 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in paylarının tümü muvazaadan arı olarak taahhüt edilmiş olup 602.966.462 TL'si aynı olarak, 7.200.000 TL'si ise nakden ödenmiştir.

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

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

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Ancak, Esas Sözleşme'de yer alan ve aşağıda yer verilen hükümlerin hâkimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

Esas Sözleşme'nin:

- 14. maddesine göre yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- 16. maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- 17. maddesine göre Kurul tarafından uyulması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırıdır.
- 17. maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2019 (TL)	2018 (TL)	2017 (TL)
Şekerbank T.A.Ş. nezdinde bulunan mevduat			
Vadesiz mevduat	143.644	100	9.791
Vadeli mevduat	189.142.694	2.515.007	511.197
Toplam	<u>189.286.338</u>	<u>2.515.107</u>	<u>520.988</u>

	31 Aralık 2019				
	Faiz gelirleri (TL)	Amortisman gideri (TL)	Faiz giderleri (TL)	Kira geliri (TL)	Diğer (TL)
Şekerbank T.A.Ş.	698.754	-	-	7.401.343	-
Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.	-	842.434	473.267	-	-
Desmer Güvenlik Hizmetleri Tic. A.Ş.	-	-	-	60.390	863.930
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	-	-	-	368.588	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	133.267	-
Sekar Oto Filo Yönetimi Hizmetleri A.Ş.	-	95.866	1.625	137.125	-
Toplam	<u>698.754</u>	<u>938.300</u>	<u>474.892</u>	<u>8.100.713</u>	<u>863.930</u>

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

	31 Aralık 2018	
	Faiz gelirleri (TL)	Kira geliri (TL)
Şekerbank T.A.Ş.	191.233	5.670.911
Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.	-	-
Desmer Güvenlik Hizmetleri Tic. A.Ş.	-	-
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfi	-	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-
Sekar Oto Filo Yönetimi Hizmetleri A.Ş.	-	-
Toplam	<u>191.233</u>	<u>5.670.911</u>

	31 Aralık 2017	
	Faiz gelirleri (TL)	
Şekerbank T.A.Ş.	36.702	
Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.	-	
Desmer Güvenlik Hizmetleri Tic. A.Ş.	-	
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfi	-	
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	
Sekar Oto Filo Yönetimi Hizmetleri A.Ş.	-	
Toplam	<u>36.702</u>	

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in konsolidasyon kapsamında olmayan ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemlerin 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali yılda net satışlara oranı %0,04'tür.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

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

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL'dir.

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

Açıklama	Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Önceki Sermaye Tutarı (TL)	Yeni Sermaye Tutarı (TL)	Sermayenin Karşılanma Şekli
----------	---------------	-------------	----------------------------	--------------------------	-----------------------------

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

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

21.9. İhraççı'nın son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

21.10. İhraççı'nın mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.11. İzahname'nin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer İhraççı hâlihazırda halka açık bir ortaklık ise İhraççı'nın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Esas Sözleşme'nin tam metnine www.sekergyo.com.tr adresinden ulaşılması mümkündür. İşbu İzahname'nin ekinde Esas Sözleşme'nin bir örneğine de yer verilmektedir.

Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca Şirket'in payları imtiyazlı değildir ve halka arz sonrasında da yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil olmak üzere hiçbir imtiyaz tanınmayacaktır.

Şirket'in 2 Aralık 2019 tarihli ve 2019/25 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca Emin Erdem ve Burak Latif Latifoğlu Şirket'i müştereken temsile yetkilidir. Emin Erdem ve Burak Latif Latifoğlu, 28 Şubat 2019 tarih ve 2019/4 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilen yönetim iç yönergesi uyarınca, Şirket unvanı altına veya Şirket kaşesi üzerine atacakları müşterek imza ile Şirket'i temsil ve ilzama yetkililerdir.

21.13. Esas Sözleşme'nin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle İhraççı'nın amaç ve faaliyetleri:

Esas Sözleşme'nin 5. maddesi uyarınca, Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek" şeklinde tanımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz beş üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Aynı zamanda, yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ile sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır.

Yönetim kurulu, TTK, SPKn, Esas Sözleşme, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile genel kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda genel kurul karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden geçişi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında olan ve (B) bendinde sayılan işlemlere ilişkin olan yönetim kurulu kararlarının Kurul'un 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.

A) Taraflar;

- Şirket'te sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Şirket'te yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- Şirket'in iştirakleri,
- Şirket'e işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- Şirket'e portföy yönetim hizmeti veren şirketler,
- Şirket'e danışmanlık hizmeti veren şirket,

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

- Şirket'e inşaat hizmeti verecek müteahhit,
- Şirket'in ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları,
- Şirket'in Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları.

B) Özellik arz eden kararlar;

- Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Şirket'in portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- Şirket'in paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- Şirket'e mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Şirket'e proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,
- Şirket ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,
- Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

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

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

Yoktur.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

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

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

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

22.1. Kira Sözleşmeleri

Merkez Ofis Kira Sözleşmesi

Şirket'in kiracı taraf olduğu tek kira sözleşmesi, merkez ofis binasının kullanımına ilişkin olarak Promesa ile akdedilen kira sözleşmesidir. Şirket, söz konusu ofisi 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere üç yıl süre ile kiralamıştır.

Mevcut merkez ofis kira sözleşmesindeki önemli hükümler aşağıda özetlenmektedir:

Süre ve Fesih

Merkez ofis kira sözleşmesi, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere üç yıl süre için geçerli olacak şekilde akdedilmiştir. Bununla birlikte, sözleşmenin yenilenmemesi ya da Şirket veya Promesa tarafından üç yıllık kira dönemi sona ermeden 60 gün öncesine kadar kiralamanın devam ettirilmeyeceği bildirilmediği takdirde, kira sözleşmesi üç yıllığına aynı koşul ve şartlarda kendiliğinden yenilenecektir.

Kira sözleşmesi uyarınca Şirket, 1 Şubat 2019 tarihinden itibaren üç yıllık kira süresinin sonuna kadar ve sözleşme tekrar yenilediği takdirde aynen geçerli olmak üzere sözleşme şartlarını yerine getirmediği, sözleşmeyi fesih ettiği veya kiralanan yeri tahliye ettiği takdirde Promesa'ya, Promesa'nın bundan doğan zarar ve ziyanın talep hakkı saklı kalmak kaydıyla, kiralanan alan üzerinden hesaplanmak üzere bir yıllık kira bedelini cezai şart bedeli olarak ödemekle yükümlüdür. Şirket söz konusu ödemeyi Promesa'nın ilk yazılı talebi üzerine derhal ve nakden, sözleşmede belirtilen hesaba yapacaktır.

Uyarılama

Kira bedeli Türk Lirası cinsinden kararlaştırılmıştır. Kira sözleşmesi uyarınca sonraki yıllarda kira bedeli yıllık Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) oranında artış yapılmak suretiyle uyarlanacaktır.

Tapuya Şerh

GYO Tebliği'nin 26. maddesi uyarınca Şirket'in kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapuya şerhi zorunludur ve söz konusu sözleşmelerinin tapuya şerh edilmesi işleminden Şirket'in yönetim kurulu üyeleri sorumludur. Şirket'in kiracı sıfatıyla akdettiği kira sözleşmesi ilgili tapu müdürlüğüne şerh ettirilecektir.

Diğer Kira Sözleşmeleri

Şirket, Promesa ile akdettiği kira sözleşmesi dışındaki kira sözleşmelerinin hepsinde kiraya veren taraftır. Şirket'in kiraya verdiği taşınmazlar genel olarak ofis ve hizmet binası olarak kullanılmak amacı ile kiralanmıştır. Şirket'in imzaladığı bu kira sözleşmelerinde kiracı Şirket'in mevcut tek pay sahibi Şekerbank'tır.

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

Mevcut kira sözleşmelerindeki önemli hükümler aşağıda özetlenmektedir:

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Süre ve Fesih

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

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

Uyarılama

Bütün kira sözleşmelerinde kira bedeli Türk Lirası cinsinden kararlaştırılmıştır. Taraf olunan kira sözleşmelerinin çoğunda kira bedelinin TÜİK tarafından açıklanan ve on iki aylık hesaplamalara göre belirlenen TÜFE oranında veya bu oranın yarısı oranında artırılacağı kararlaştırılmıştır. Kira sözleşmeleri hükümlerine göre Şirket, sözleşmelerde belirtilen esas ve şekil dışında kira bedelinde artış yapılmasını talep edemeyecektir. Ayrıca, sözleşmenin süresinin uzunluğundan bahisle, bu süre içinde şartların kendi aleyhinde değiştiğini ve bu nedenle kira sözleşmesinde belirtilen kira bedelinin, yeni şartlara uygun olarak uyarlanmasını da talep edemeyeceği düzenlenmektedir. Bununla birlikte, TBK uyarınca beş yıldan uzun süreli (ya da uzatılarak beş yıldan uzun süreli hale gelecek olan) kira sözleşmelerinde, tarafların kira bedeli uyarlanmasında anlaşamaması durumunda, kira bedeli, kiralayanın başvurusu üzerine yetkili mahkeme tarafından belirlenebilmektedir. Mahkeme, uyarlanmış kira bedelini belirlerken, enflasyonu, gayrimenkulün durumunu ve benzer gayrimenkullerin kira bedellerini dikkate alır. TBK'nın anılan hükmü 1 Temmuz 2020'de yürürlüğe girecek olup, ilgili kira sözleşmesinin beş yıldan fazla bir süre için uzatılması durumunda, kiralayanlar, kira bedelinin arttırılması için 1 Temmuz 2020'den itibaren mahkemelere başvurabilecektir.

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

22.2. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi

Şirket, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Şeker Kentsel ile 19 Haziran 2019 tarihli bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında Şirket, portföyünde yer alan Türkiye'de bulunan 26 adet gayrimenkul ile Kazakistan'da bulunan 478 adet gayrimenkul olmak üzere

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

toplam 504 adet gayrimenkulün Şeker Kentsel'e satışını taahhüt etmiştir. Sözleşmeye konu olan gayrimenkullerin mülkiyeti Şeker Kentsel'e henüz devredilmemiş olup, Sözleşmenin 4.1 numaralı maddesi uyarınca satış bedelinin tamamı ödendikten sonra devredilecektir. Bununla birlikte, sözleşme uyarınca satış bedellerinin tamamı ödenmeden önceki bir tarihte de gayrimenkullerin devri mümkündür. Bu sözleşme kapsamında ilgili gayrimenkuller Şirket'in aktif toplamından çıkarılmıştır.

Sözleşme konusu 66 adet daire ve 405 adet otoparktan oluşan gayrimenkullerin, çeşitli tarihlerde üçüncü kişilere satışı ve devri gerçekleştirilmiş olup, bu gayrimenkullere ilişkin satış taahhüdü hükümsüz kalmıştır.

22.3. Sigorta Sözleşmeleri

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

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

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

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

Şirket, mevcut sigortalarını, süreleri dolduğunda primlerde kayda değer bir artış olmadan yenileyebileceğini düşünmektedir. Sigortalar kapsamında Şirket tarafından yöneltilen taleplere ilişkin olarak Şirket, işbu İzahname tarihi itibarıyla önemli bir uyuşmazlık yaşamamıştır.

22.4. İş Sözleşmeleri

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

Şirket'in çalışanları ile akdettiği belirsiz süreli iş sözleşmesi dâhilinde çalışanların sır saklama yükümlülüğü bulunmaktadır. Şirket çalışanları, sır saklama yükümlülüklerini ihlal ettiği takdirde Şirket, çalışanın iş

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

sözleşmesini tek taraflı bildirim ile derhal feshedebilme yetkisini haiz olup, sır saklama yükümlülüğünün ihlali nedeniyle uğradığı zararın tazminini talep edebilecektir.

22.5. Gayrimenkul Değerleme Sözleşmeleri

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

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

22.6. Danışmanlar ile Akdedilen Sözleşmeler

GYO Tebliği'nin 3. maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile akdedilen sözleşme çerçevesinde ortaklığa proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahi olmak üzere ortaklık portföyünün geliştirilmesi ve alternatif yatırım imkânlarının araştırılmasına yönelik veya ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmetleri sunan şirketler, danışman şirketler olarak adlandırılmaktadır.

Şirket, işbu İzahname tarihi itibarıyla Kazakistan'daki bazı gayrimenkullerinin satışı için 15 Aralık 2014 tarihli ve 6009 sayılı 0004480 seri numarasıyla Kazakistan Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Vergi Komitesi tarafından verilen "İP Yunusova" tescil belgesine istinaden hareket eden Yunusova A.Ş. ile gayrimenkul için potansiyel müşterilerin araştırılmasına ilişkin olarak bir danışmanlık hizmet sözleşmesi akdetmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

TMS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali yıllara ilişkin hazırlanmış olan konsolide mali tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları **Ek 3**'te ve www.kap.gov.tr'de yer almaktadır.

Önemli Muhasebe Politikaları

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Grup, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Grup'un kolaylaştırıcı uygulamayı seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır.

Grup finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Bir finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının değiştirilmiş ya da başka bir şekilde yeniden yapılandırılmış olması ve bu değiştirme ve yeniden yapılandırmanın finansal varlığın finansal tablo dışı bırakılmasına yol açmadığı durumlarda, finansal varlığın brüt defter değeri yeniden hesaplanarak yapılandırma kazanç veya kaybı kâr veya zarara yansıtılır.

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda Grup, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek finansal tablo dışında bırakır.

Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır. İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilir.

Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kar veya Zarar Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır.

İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Değer Düşüklüğü

Grup itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklarına ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ayırır.

İşletme gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar için zarar karşılığı tutarını finansal tablolara alırken ve ölçerken değer düşüklüğü hükümlerini uygular. Bununla birlikte, zarar karşılığı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmaz.

Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Raporlama tarihinde, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar haricinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde işletme, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için yalnızca ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana ömür boyu beklenen kredi zararlarındaki toplam değişiklikleri zarar karşılığı olarak finansal tablolara alır.

Grup önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak zarar karşılıklarını, her zaman ömür boyu beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplamaktadır.

Finansal Yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türevürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıyamaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Grup, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtabak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağılı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

- c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağılı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağılı bedeldeki gerçeğe uygun değer değışimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal Varlıkların ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Bilanço Dışı Birakılması

Grup, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Grup, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Grup tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Grup, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Grup'un devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağılanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Grup, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalker, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, konsolide finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin:
- (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortak, bağılı ortaklık ve diğer bağılı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Bu rapor kapsamında Grup ortakları, Şekerbank ve Şekerbank Grup Şirketleri, bunların yöneticileri ayrıca bu şirketler tarafından kontrol edilen veya onlarla ilgili olan diğer şirketler ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir.

Stoklar

Grup'un stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalandan veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır.

Kısmi bölünmede Şirket'e aynı sermaye olarak konulan gayrimenkul stokları, bölünmenin gerçekleştiği 31 Aralık 2017 tarihinde ilk olarak gerçeğe uygun değerleriyle kayıtlara alınmıştır. Bu değerler ilgili stokların maliyet değeri olarak kabul edilmiş olup gayrimenkul stokları sonraki dönemlerde maliyet ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile ölçülmektedir.

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleşirmektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının yaklaşık %61'ini oluşturmakta olup yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri 338.989.830 TL'dir.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme firması tarafından belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilmektedirler.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dâhil edilmektedir. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar kısa vadede satılması ile ilgili bir kararın da olmaması durumunda arazinin gayrimenkul sermaye iradı elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanma muhasebe politikasını uygular.

Şirket'in faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraladığı gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş amortismanların ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmektedir. Varlıkların amortisman oranlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Taşıtlar	5 - Yıl
Döşeme ve Demirbaşlar	5- Yıl
Özel maliyetler	3 - Yıl

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider olarak yazılmaktadır. Bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağladığında aktifleştirilmektedir.

Bir maddi duran varlığın kayıtlı değeri, varlığın tahmini geri kazanılabilir değerinden daha yüksek ise, kayıtlı değer kazanılabilir değerine indirilmektedir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenmekte ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet veya değerlenmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulmaktadır. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilmekte ve tahminlerde bir değişiklik olması halinde ileriye dönük olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa paylarının ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmektedir. Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları, aşağıda belirtilen oranlar üzerinden itfa edilmiştir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Haklar	3- Yıl

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmaktadır. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmektedir.

İşletmenin konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövice endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uyum değerini belirlediği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar ve Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıkların defter değerini incelemektedir. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülmektedir. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçmektedir. Makul ve tutarlı bir tahsis esasını belirlemesi halinde Şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılmaktadır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bşr tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılmaktadır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulmaktadır. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgür riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılmaktadır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilmektedir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değeri azalışı olarak dikkate alınmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılmaktadır. Artırılan defter değerinin, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değerini aşmaması gerekmektedir. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilmektedir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınmaktadır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk vergi mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, Şirket'in finansal tablolarında da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmaktadır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşmaktadır.

Cari Vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanmaktadır. vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık göstermektedir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa konsolide finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanmaktadır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklarına ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ve önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla vari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilmektedir.

Şirket'in GYO dönüşüm başvurusu 12 Aralık 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmış olup 6 Ocak 2020 tarihinde tescil edilmiştir. Türkiye'de KVK madde 5/1(d)(4)'e göre, GYOlardan elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. KVK madde 15/3 gereği, GYOların kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK madde 15/34 kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada eltilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. GYOların kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

GYO'ya dönüşüm kapsamında elde edilen vergi muafiyeti uyarınca Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda önceki dönemden taşınan net ertelenmiş vergi varlıkları tutarını iptal etmiş ve buna bağlı olarak cari dönemde ertelenmiş vergi gideri muhasebeleştirilmiştir.

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilmektedir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkartılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilmektedir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Cari dönemde aktüeryal kayıp kazançları materyal olmaması nedeni ile gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Kullanılmamış İzin Karşılığı

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar, tamamının hizmetin sunulduğu yıllık raporlama dönemini takip eden on iki ay içinde yerine getirilmesi beklenen kısa vadeli faydaları içermektedir. Bu kapsamda, Grup'un beklentisi izin karşılıklarının tamamının yıllık raporlama dönemini takip eden on iki ay içinde yerine getirilmesi olduğu için söz konusu izin karşılıkları, çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli borç karşılıklarında gösterilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Hasılat

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı konsolide finansal tablolara kaydetmektedir. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur. Hasılat, gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri, gayrimenkul satış gelirleri ve faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

- a) Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- b) Sözleşmedeki performan yükümlülüklerini belirlenmesi
- c) Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
- d) İşlem fiyatının sözleşmedeki performan yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Grup'un kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilmektedir.

Gayrimenkul Satışı

Hasılat, sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde konsolide finansal tablolara alınmaktadır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Faiz Gelirleri

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar, kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsamaktadır.

Gryup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda konsolide finansal tablolarda karşılık ayırılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Karşılık ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilmektedir.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanmaktadır.

Sermaye ve Temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılmaktadır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilmektedir.

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda Grup, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek finansal tablo dışında bırakır.

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

Şirket'in bağımsız denetim kuruluşu DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'dir. Söz konusu bağımsız denetim kuruluşunun adresi Eski Büyükdere Caddesi Maslak Mahallesi No: 1 Maslak No/1 Plaza Maslak, İstanbul'dur. 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali yıllarında sorumlu denetçi Koray Öztürk'tür.

Bağımsız denetim şirketinin, Şirket'in, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide mali tablolarına ilişkin vermiş olduğu olumlu görüşler aşağıda yer almaktadır:

"Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durumunu ve 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

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

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Şirket'in 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali dönemler için ilgili genel kurullarda kar dağıtım kararı alınmamıştır.

Esas Sözleşme'nin "Kârın Dağıtım ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. maddesi ve "Kâr Dağıtım Zamanı" başlıklı 33. maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre, Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan tutarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

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

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

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

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

İşbu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

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

Şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi **Ek [7]**'de yer alan bağımsız hukukçu raporunda yer almaktadır.

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

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Şirket'in sermaye artışı yoluyla ihraç edeceği Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Mevcut Sermayeye Oranı (%)
-	Nama	Yoktur	203.388.821	-	1.00	203.388.821	%33,4

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilecektir.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dâhil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kârdan Pay Alma Hakkı

SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

a) Hakkın Doğumu ve Ödeme Zamanı

SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı, kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.

b) Zamanaşımı

II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, ortaklar ve kâra katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kâr payı bedelleri 2308 sayılı “Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun” hükümleri uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar.

c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü

Yoktur.

d) Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıllar zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır:

- i. %5'i çıkarılmış sermayenin yüzde yirmisine ulaşıncaya kadar kanuni yedek akçeye ayrılır.
- ii. Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirket'in kar dağıtım politikası çerçevesinde TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci kar payı ayrılır.
- iii. Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kar payının, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına, vakıflara ve pay sahibi dışındaki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- iv. Net dönem karından, (i), (ii) ve (iii) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci kar payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521. maddesi uyarınca yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- v. Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın yüzde onu, TTK'nın 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına, vakıflara ve pay sahibi dışındaki kişi ve kurumlara kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

e) Kar Payı Avansı

Genel kurul, SPKn ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Bu amaçla, ilgili hesap dönemiyle sınırlı olmak üzere genel kurul kararıyla yönetim kuruluna yetki verilebilir.

Oy Hakkı

SPKn'nin 30. maddesi, TTK'nın 434. maddesi uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarıyla değeriyle orantılı olarak kullanır.

Yeni Pay Alma Hakkı

TTK'nın 461. maddesi uyarınca, her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Ancak kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nin 18. maddesi ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca, bu hak pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılmadığı sürece, yönetim kurulu tarafından sınırlandırılabilir. Yönetim kurulu, gerekli gördüğü takdirde sermaye artışında mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırlandırılmasına dair karar alma konusunda Esas Sözleşme'de yetkilendirilmiştir.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı

TTK'nın 507. maddesi uyarınca, Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı

SPKn'nin 24. maddesi ve II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Satma Hakkı

SPKn'nin 27. maddesi ve II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği uyarınca, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı

SPKn'nin 19. maddesi ve Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı

SPKn'nin 29. ve 30. maddeleri, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK'nın 414., 415., 419., 425. ve 1527. maddeleri uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Esas Sözleşme'nin 24 ve 25. maddeleri uyarınca, genel kurul toplantı ilanı, mevzuatta öngörülen usullerin yanı sıra, elektronik haberleşme dâhil her türlü iletişim vasıtası kullanılmak suretiyle ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır. Söz konusu ilan Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta ve TTSG'de yayımlanır. Şirket'in internet sitesinde, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, Şirket'in mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, Kurul tarafından kurumsal yönetim düzenlemeleriyle belirlenen hususlar dikkat çekecek şekilde pay sahiplerine duyurulur.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

SPKn'nin 14. maddesi, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve TTK'nın 437. maddesi uyarınca, mali tablolar, konsolide mali tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurul toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan mali tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı

TTK'nın 445-451. maddeleri, SPKn'nin 18. maddesinin altıncı fıkrası ve 20. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem mali tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verildiğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları

TTK'nın 411., 412., 439., 531. ve 559. maddeleri uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon TL olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu İstanbul Adliyesi Asliye Ticaret Mahkemelerinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu İstanbul Asliye Ticaret Mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı

- a) TTK'nın 438. maddesi uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer alması bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu İstanbul Adliyesi Asliye Ticaret Mahkemelerinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket, 12 Mart 2020 tarih ve 2020/2 sayılı yönetim kurulu kararı ile 610.166.462 TL olan çıkarılmış sermayesinin, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak, 203.388.821 TL tutarında artırılması suretiyle 813.555.283 TL'ye yükseltilmesine, artırılan 203.388.821 TL'ye tekabül eden 203.388.821 adet payın ilgili mevzuata uygun olarak halka arz edilmesine karar vermiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nin 24. maddesi çerçevesinde belirlenir. Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208. maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nin 23. maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür. Pay sahibinin SPKn'nin 23. maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına haksız bir biçimde engel olunması, genel kurul toplantısına usulüne uygun davet yapılmaması veya gündemin usulüne uygun bir biçimde ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki açıklama geçerlidir. Önemli nitelikteki işlemlerin görüşüleceği genel kurul toplantısının gündeminde, bu kararlara muhalefet oyu kullanacak pay sahiplerinin ortaklıktan ayrılma hakkının bulunduğu hususu ile bu hakkın kullanılması durumunda payların ortaklık tarafından satın alınacağı bedel yer alır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşlerine İzahname'nin I numaralı bölümünde (*Borsa Görüşü*) yer verilmiştir.

Halka arzda Kurul ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Sermaye artışı sonucu ihraç edilecek her biri 1 TL nominal değerli toplam 203.388.821 adet payın toplam nominal değeri 203.388.821 TL'dir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın, sermaye artışı öncesindeki çıkarılmış sermayeye oranı %33,4'tür. Halka arzın tamamlanması ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın tamamının satışını takiben, Halka Arz Edilecek Paylar'ın, sermaye artışı sonrasındaki çıkarılmış sermayeye oranı %25 olacaktır.

Grubu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylar Toplam (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
-	Yoktur.	203.388.821	1,00	203.388.821	25,00 ¹⁰
			TOPLAM	203.388.821	25,00¹¹

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka Arz Edilecek Paylar için iki iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

¹⁰ Halka arz edilen tüm payların satılması varsayımında.

¹¹ Halka arz edilen tüm payların satılması varsayımında.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış, Şeker Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından sabit fiyat ile talep toplama ve en iyi gayret aracılığı yöntemiyle gerçekleştirilecektir. Yurtiçi Bireysel, Yurtiçi Kurumsal ve Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılardan talep, işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde yer alan "Konsorsiyum Üyeleri" vasıtasıyla toplanacaktır.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

- a) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.
- b) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Merkezi Türkiye'de bulunan;
- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri;
 - Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun geçici 20. maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
 - Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası,
 - Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurulca kabul edilebilecek diğer kuruluşlar,
 - Aktif toplamının 50.000.000 TL, yıllık net hâsılatının 90.000.000 TL, özsermayesinin 5.000.000 TL üzerinde olması kıstaslarından en az ikisini taşıyan kuruluşlar.
- c) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la tanımlanan yurtdışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST'te işlem görecektir şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

Bu halka arzda pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar halka arz süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde (*Başvuru yerleri*) belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyelerinin merkez, şube ve emir iletim merkezlerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Şeker Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Yatırımcılar, talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarı (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam lot

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınırı belirleyebilirler. En az talep miktarı 1 lot olacaktır.

İnternet, telefon bankacılığı yatırımcıların internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (İnternet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartların olması) şartı aranacaktır.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

1. Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi
2. Tüzel Kişi Yatırımcılar: İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi (sayılan dökümanlara ek olarak Yurtiçi Kurumsal Yatırımcı tanımında yer alan "aktif toplamının 50.000.000 Türk Lirası, yıllık net hasılatının 90.000.000 Türk Lirası, özsermayesinin 5.000.000 Türk Lirasının üzerinde olması kıstaslarından en az ikisini taşıyan kuruluşların yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin fotokopisini (varsa yeminli Mali Müşavir tarafından imzalanmış, yoksa şirket yetkililerinde imzalanmış veya bulunması durumu Mali Müşavir tarafından düzenlenmiş tam tasdik raporunu) sunması gerekmektedir)

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılan hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.

Talep Toplama

Talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır:

- Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için, 1-TL nominal değerdeki bir payın [●]-TL olarak belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.
- Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyebileceklerdir. Ödenmeme riskinin aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, sermaye piyasası aracı bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebileceklerdir.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Şeker Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve KKTC vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir.

Dağıtım şekli

Toplanan teklifler Şeker Yatırım tarafından Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda dağıtım yapılacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım: Oransal Dağıtım Yöntemine göre yapılacaktır. İlk aşamada (yetmesi kaydıyla), talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara birer adet pay verilecek, daha sonra, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Yatırımcılara yapılacak dağıtımlar sırasında dağıtılacak adetlerin küsuratları atılarak aşağı yuvarlanacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından herhangi bir mükerrer tarama işlemi yapılmayacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Şeker Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Şeker Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Şeker Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket'e verecektir. Şirket, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Şeker Yatırım'a bildirecektir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Tüm yatırımcılar İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurarak talepte bulunabilirler.

- i. **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Halka arz süresince talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırılabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda detayı verilen daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler nedeniyle teminat olarak gösterilmemiş kıymetlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir.
- ii. **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt İçi kurumsal yatırımcılar sadece Şeker Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12:00'ye kadar ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar talep anında veya bu şekilde sonradan yapacakları ödemeleri nakden yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların pay bedellerinin talep toplanma süresinin bitimini takiben ödenmesi ile ilgili risk, talebi giren aracı kuruma aittir. Talebi giren aracı kurum Yurt İçi Kurumsal Yatırımcının söz konusu talebini kabul edip etmemekte serbesttir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

iii. **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Şeker Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin iletilmesini takip eden 2. (ikinci) işgünü saat 12.00'a kadar ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların pay bedellerinin talep toplanma süresinin bitimini takiben ödenmesi ile ilgili risk, talebi giren aracı kuruma aittir. Talebi giren aracı kurum yurtdışı kurumsal yatırımcının söz konusu talebini kabul edip etmemekte serbesttir.

Her bir tahsis grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

i. **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar işbu İzahname'nin 25.1.3.2.(c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, 1-TL nominal değerdeki bir payın [●] TL olarak belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler, talebi giren aracı kuruma aittir.

Kıymetlerini teminata vererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetleri, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek olmaksızın, aracı kurum tarafından, aşağıda belirtilen teminat gösterilen kıymetlerin bozdurulmasında dikkate alınacak oranlar çerçevesinde, re'sen paraya çevrilerek, almaya hak kazandıkları pay bedellerini res'en tahsil etmek konusunda talepte buldukları aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Konsorsiyum Üyeleri ile acenteleri birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Nakden Ödeme

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve/veya hesaben yatıracaklardır.

Kıymet Blokajı Yöntemi ile Talepte Bulunma

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar yatırım hesaplarında mevcut olan Para Piyasası Fonu, Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS), TL Vadeli Mevduat, Döviz Vadeli

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Mevduat, Döviz Cinsinden ve Döviz Endeksli DİBS, Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından ihraç edilenler), Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir), Pay (BİST-30'da yer alan paylar teminata konu olabilir), Hisse Senedi Fonu ve Borçlanma Araçları Fonu teminat göstermek suretiyle pay talep edebileceklerdir.

Pay talep bedeli karşılığında alınacak blokaj tutarları, teminata alımda ve teminat gösterilen kıymetlerin bozdurulmasında dikkate alınacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Teminata Alınacak Kıymetler	Blokaj Tutarı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	Ödenmesi Gereken Bedel / %97	O gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	O gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu	Ödenmesi Gereken Bedel / %97	O gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	O gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	Ödenmesi Gereken Bedel / %95	Her bir Konsorsiyum Üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	Her bir Konsorsiyum Üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı
Vadeli Mevduat - TL	Ödenmesi Gereken Bedel / %100	-	-
Döviz Vadeli Mevduat	Ödenmesi Gereken Bedel / %90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, TCMB döviz alış kuru dikkate alınacaktır.	Her bir Konsorsiyum Üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki döviz alış kuru dikkate alınacaktır.
Döviz Cinsinden ve Döviz Endeksli DİBS	Ödenmesi Gereken Bedel / %90	Her bir Konsorsiyum Üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	Her bir Konsorsiyum Üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı
Eurobond	Ödenmesi Gereken Bedel / %90	Bloomberg elektronik alım satım ekranında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın gördüğü en az üç işlem yapabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı	Bloomberg elektronik alım satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapabilir cari piyasa fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Aracı	Ödenmesi Gereken Bedel / %90	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan cari piyasa fiyatı

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Teminata Alınacak Kıymetler	Blokaj Tutarı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Pay (BİST - 30)	Ödenmesi Gereken Bedel / %75	BİST Pay Piyasasında oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı.	BİST Pay Piyasasında oluşan cari piyasa fiyatı
Hisse Senedi Fonu	Ödenmesi Gereken Bedel / %75	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Borçlanma Araçları Fonu	Ödenmesi Gereken Bedel / %95	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Yatırımcıların taleplerini karşılayacak miktarda tek bir teminat türünün tek başına yeterli olmaması durumunda aynı yatırım hesabında bulunan Para Piyasası Fonu, Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS), TL Vadeli Mevduat, Döviz Vadeli Mevduat, Döviz Cinsinden ve Döviz Endeksli DİBS, Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından ihraç edilenler), Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir), Pay (BİST-30'da yer alan paylar teminata konu olabilir), Hisse Senedi Fonu ve Borçlanma Araçları Fonu aynı anda teminata alınabilecektir.

Konsorsiyum Üyeleri ve acenteleri aşağıda belirtilen teminat yöntemi ile talep toplama seçeneklerinden sadece birini kullanabilirler. Konsorsiyum üyelerinin acenteleri kendilerinden farklı bir yöntemi uygulayabilir. Konsorsiyum üyeleri ve acentelerinin uygulayacağı yöntemler İşbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde bulunan başvuru yerleri bölümünde ayrıca belirtilmektedir.

Sabit Yöntem:

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, yatırımcıların bloke edilen kıymetleri res'en ve/veya dövizleri bozdurularak ödenecektir. Teminata alınan kıymetlerin nakde dönüştürülmesi sırasıyla (müşteri talebiyle değiştirilmediği sürece) Para Piyasası Fonu, Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS), TL Vadeli Mevduat, Döviz Vadeli Mevduat, Döviz Cinsinden ve Döviz Endeksli DİBS, Eurobond (T.C. Hazinesi tarafından ihraç edilenler), Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA), Pay, Hisse Senedi Fonu, Borçlanma Araçları Fonu ve Döviz şeklinde yapılacaktır.

Değişken Yöntem:

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, saat 12:00'a kadar nakden ödeme yapmamaları halinde, bloke edilen Para Piyasası Fonu, Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS), TL Vadeli Mevduat, Döviz Vadeli Mevduat, Döviz Cinsinden ve Döviz Endeksli DİBS, Eurobond (T.C. Hazinesi tarafından ihraç edilenler), Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA), Pay, Hisse Senedi Fonu, Borçlanma Araçları Fonu ve/veya Döviz bozdurularak ödenecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Yatırımcıların talep ettikleri pay bedellerine karşılık gelen tutarı yukarıda belirtilen süre içinde nakden ödemeleri durumunda blokaja alınan menkul kıymetler ve dövizler üzerindeki blokaj aynı gün kaldırılır.

Teminata alınan kıymetlerin nakde dönüştürülmesi sırasında müşteri talimatları dikkate alınacaktır.

Döviz Blokesi Yöntemi ile Talepte Bulunma:

Yurtiçi bireysel yatırımcılar hesaplarında mevcut olan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'na alım satım konusu yapılan dövizleri (Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini) teminat göstermek suretiyle pay talep edebileceklerdir.

Pay Talep Bedeli karşılığında alınacak blokaj tutarları teminata alımda ve teminat gösterilen kıymetlerin bozdurulmasında dikkate alınacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Teminata Alınacak Kıymet	Blokaj Tutarı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat (*)	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Döviz (Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini)	Ödenmesi gereken bedel / %90	TCMB döviz alış kuru	Her bir Konsorsiyum Üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru

(*) Küsurlü döviz tutarlı bir katları şeklinde aşağı yuvarlanacaktır.

Konsorsiyum üyeleri ve acenteleri aşağıda belirtilen teminat yöntemi ile talep toplama seçeneklerinden sadece birini kullanabilirler. Konsorsiyum Üyelerinin acenteleri kendilerinden farklı bir yöntemi uygulayabilir. Konsorsiyum Üyeleri ve acentelerinin uygulayacağı yöntemler işbu izahnamenin 25.1.3.2.(c) maddesinde bulunan başvuru yerleri bölümünde ayrıca belirtilmektedir.

Sabit Yöntem:

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, yatırımcıların bloke edilen dövizleri res'en her bir Konsorsiyum Üyesinin çalıştığı bankanın cari kurundan bozdurularak ödenecektir.

Değişken Yöntem:

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, saat 12:00'a kadar nakden ödeme yapmamaları halinde bloke edilen döviz bozdurularak ödenecektir.

Yatırımcıların talep ettikleri pay bedellerine karşılık gelen tutarı yukarıda belirtilen süre içinde nakden ödemeleri durumunda blokaja alınan döviz üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

ii. Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların işbu İzahname'nin 25.1.3.2.(c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyelerinin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listesinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12:00'a kadar talepte buldukları Konsorsiyum Üyesine ödeyeceklerdir. Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların pay bedellerinin ödenmemesi ile ilgili risk talebi giren aracı kuruma aittir.

Talebi giren aracı kurum talepte bulunan yurtiçi ve yurtdışı kurumsal yatırımcıların taleplerini kabul edip etmemekte serbest olacaktır. Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini taleplerini giren aracı kuruma ödemekten imtina edemezler.

c) Başvuru yerleri:

Şirket paylarının halka arzına yurtiçi bireysel yatırımcılar kategorilerinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Şeker Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorilerindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen yurtiçi bireysel yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Talepleri kabul edecek Konsorsiyum Üyeleri (Konsorsiyum Lideri aynı zamanda Konsorsiyum Üyesi'dir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

Konsorsiyum Lideri	Adres
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok Kat 4-5 34394 ŞİŞLİ /İSTANBUL Tel: (212) 334 33 33 Faks: (212) 334 33 34
Konsorsiyum Üyeleri	Adres
[İlerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]	[•]

Her bir Konsorsiyum üyesinin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet	Talep Yöntemi
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Merkez, Tüm Şube ve Acenteler	<ul style="list-style-type: none">Para Piyasası FonuKısa Vadeli Borçlanma Araçları FonuTL Cinsinden DİBSOSBA(her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettikleri ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilirPay (BİST 30'da yer alan paylar teminata	Değişken Yöntem

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet	Talep Yöntemi
	konu olabilir.) • Döviz (Avro, ABD Doları, İngiliz Sterlini)	
[İlerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]	[•]	[•]

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyelerine iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

a) Talep toplama öncesi aşağıdaki durumlardan birisinin oluşması halinde Konsorsiyum Lideri ve İhraççı arasında imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde, Konsorsiyum Lideri ve İhraççı tarafından derhal sona erdirilip, halka arz durdurulabilecek ve/veya ileri bir tarihe ertelenebilecektir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle halka arza ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, su baskını, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi ve/veya halka arza etki edebilecek tabii afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Şirket'in halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- Şirket'in yönetici, doğrudan ve dolaylı ortakları ve bağlı kuruluşları ile Şirket hakkında payların pazarlanmasını ve halka arzı etkileyecek herhangi bir soruşturma, dava, icra ve/veya sair adli takip başlatılması.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

b) Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde, Şeker Yatırım ve/veya Şirket aralarında imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesini feshedilebilir.

- Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte halka arzın tamamlanmasını engelleyecek önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde,
- “Önemli sebep”, Türkiye dışında yatırımcılara satılması planlanan payların tahsisatının herhangi bir nedenle sonuçlandırılmaması dâhil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere uygulamada “önemli sebep” olarak kabul edilen durumlar ile dünyanın herhangi bir yerinde veya Türkiye’de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmeleri de içermektedir.
- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi’nden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması durumunda,
- Talep toplama süresinde, halka arza gelen toplam talebin satışa sunulan payların toplam tutarından az çıkması durumunda, halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi ve ihraca talep gösteren yatırımcıların hakkının korunması amacıyla Şirket ve Şeker Yatırım’ın isteği ve Kurul’un onayı ile halka arz durdurulabilecek ve/veya ileri bir tarihe ertelenebilecektir.
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetlerin ve mücbir sebeplerin meydana gelmesi,
- Şeker Yatırım tarafından, ekonomik ve siyasal gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya Şeker GYO'nun faaliyet gösterdiği sektör ya da Şeker GYO'nun mali bünyesindeki gelişmelerin Halka Arz Edilecek Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- Şirket, Şirket yöneticileri, doğrudan ve dolaylı ortaklıkları ve bağlı kuruluşları hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ve Şirket aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava veya icra takibi açılması.

c) Dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte yatırımcılara satılması planlanan payların satışının herhangi bir nedenle sonuçlandırılmaması ile dünyanın başlıca finans piyasaları veya Türkiye’de ciddi olumsuz ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmelerin oluşması halinde, Şeker Yatırım ve Şirket arasında imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesini feshedilebilir.

(a), (b) ve (c) maddelerinde yer alan koşullar nedeniyle halka arzın iptali halinde, talepte bulunan yatırımcılara herhangi bir tazminat ödenmeyecek, bloke edilen paraları iptal işlemi takip eden işgünü hesaplarına iade edilecek, pay bedelleri nemalandırılmayacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin onaylanarak kesinleşmesini takiben, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde Nakden Ödeme seçeneğini kullanan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a iade edilecektir.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep miktarının 1 (bir) lot (1 TL) ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcılar için herhangi bir lot sınırlaması yoktur. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

Kurul'un II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. ve SPKn'nin 8. maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyelerine iletilmesini takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Halka arz, mevcut pay sahibinin yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak gerçekleştirilecektir. Çıkarılacak bu yeni payların halka arz edilmesi için mevcut pay sahibinin yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanacaktır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Ad-Soyad	Kurum
Musa Aykaç	Şirket
Filiz Şahin	Şirket
Sena Caner	Şirket
Emin Erdem	Şirket
Burak Latif Latifoğlu	Şirket
Serdar Nuri Eser	Şirket
Burhanettin Düzel	Şirket
Burçak Ersever	Şirket
Barış Can Yıldırım	Şirket
Emre Bayar	Şirket

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Ad-Soyad	Kurum
Muhsin Keskin	Esin Avukatlık Ortaklığı
Yarkın Şanlı	Esin Avukatlık Ortaklığı
Berk Cin	Esin Avukatlık Ortaklığı
Caner Erdi Yıldırım	Esin Avukatlık Ortaklığı
Büşra Cavas	Esin Avukatlık Ortaklığı
Umur Güçlü	Esin Avukatlık Ortaklığı
Gökçe Önder	Esin Avukatlık Ortaklığı
Büşra Kakdaş	Esin Avukatlık Ortaklığı
Cenk Civan	Esin Avukatlık Ortaklığı
Osman Gökten	Şeker Yatırım
Ramazan Öznacar	Şeker Yatırım
Kadir Tezeller	Şeker Yatırım
Batuhan Alpman	Şeker Yatırım
Banu Yargılı	Şeker Yatırım
Burak Demirbilek	Şeker Yatırım
Sunay Anıktar	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Koray Öztürk	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ömer Aram	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin (II-5.2), 1.12.2017 tarihinde tadil edilen 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az yüzde onunun Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara ve yüzde onunun Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkra yer alan asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

Halka arz edilecek toplam 203.388.821 TL nominal değerli payların;

[●] TL nominal değerdeki (%[●]) kısmı Yurtiçi Bireysel Yatırımcılara,

[●] TL nominal değerdeki (%[●]) kısmı Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılara,

[●] TL nominal değerdeki (%[●]) kısmı Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılara,

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmesi planlanmaktadır.

Yukarıda belirtilen yatırımcılara yapılacak satışlar bakımından tahsisat oranları, talep toplama neticesinde Şeker GYO'yu bilgilendirilerek Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-52.1) hükümlerine uygun olmak kaydıyla Konsorsiyum Lideri tarafından değiştirilebilecektir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat Şeker GYO'ya bilgi verilerek diğer gruplara aktarılabilir.

Talep toplama süresi sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında;

- Yukarıda belirtilen herhangi bir yatırımcı grubu için tahsis edilen tutarı %20'den daha fazla azaltma yapılmaması ve

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

- Şeker GYO paylarının yurtiçi bireysel yatırımcılar için %10, yurtiçi kurumsal yatırımcılar için %10'un altına düşürülmemesi şartıyla Şeker GYO'ya bilgi verilerek Konsorsiyum liderinin kararı ile kaydırma yapılabilir.

c) Bireysel yatırımcılar ve İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubunda aşırı talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur. İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu bulunmamaktadır.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dâhil edilme kriterleri:

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık tanınmamaktadır.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam lot adedinden az veya eşit olduğu durumlarda, talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmemiş o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) pay dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına Şeker Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak Şirket tarafından Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği Madde 19'da yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından herhangi bir mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır.

Yurt İçi Kurumsal ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için talep toplama yalnızca Şeker Yatırım tarafından yapılacak olup herhangi bir mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilirlik tarihleri:

Yoktur.

h) Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka arz sürecinde sağlanacaktır.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları Konsorsiyum Üyesine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Planlanmamaktadır.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1-TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir.

Konsorsiyum Üyelerinin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti¹²	Sermaye Aracının Virman Ücreti	Piyasası MKK'ya	Yatırımcının Kuruluşta Başka Aracı Hesabına	EFT Ücreti (TL)	Damga Vergisi	Diğer
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur.	Yoktur.		Yoktur.	15,75	Yoktur.	Yoktur.
[●]	[●]	[●]		[●]	[●]	[●]	[●]

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

1-TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir.

Halka arz fiyatının hesaplanmasında kullanılan yöntemlere ilişkin olarak hazırlanan fiyat tespit raporu halka arzın başlayacağı tarihten en az üç gün önce KAP'ta ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kısıtlanmasından doğrudan sadece Şirket menfaat sağlayacaktır. Halka arz edilen paylar karşılığında Şirket fon elde edecektir. Mevcut ortaklar dolaylı yoldan menfaat elde edebilirler. Zira Şirket'in elde ettiği fonu kullanma sonucunda faaliyetlerinde meydana gelecek karlılıktan ortaklar hem kar payı hem de mevcut paylarının da değer kazanması yoluyla kazanç sağlayabilirler. Ayrıca halka arz edilen payların ikincil piyasadaki borsa fiyatı mevcut paylarının değerinin belirlenmesi açısından bir ölçüt olması da dolaylı bir menfaat sayılabilir.

¹² Hesabı olan müşterilerin yeniden hesap açmaları zorunlu değildir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler, İzahname'nin 25.1.3.2.(c) maddesinde yer almaktadır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir. Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank (İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.) ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Konsorsiyum Üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışa yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ve Konsorsiyum Lideri arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 20 Mart 2020 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, Şirket ve Konsorsiyum Lideri'nin hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtım ile ilişkili hükümler ile aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, 203.388.821 nominal TL değerinde 203.388.821 adet pay satarak, pay satışı geliri elde edecektir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1 numaralı bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

Şeker Yatırım'ın, halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şeker Yatırım'ın, Şeker GYO ile halka arza aracılık ve konsorsiyum sözleşmesi, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sözleşmesi ve Şeker Yatırım'ın İzmir şubesi ile Şeker GYO arasında yapılan kira sözleşmesi dışında herhangi bir anlaşması yoktur.

Halka arza aracılık edecek diğer Konsorsiyum Üyeleri de halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir. Şirket ile diğer Konsorsiyum Üyeleri arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Esin Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Esin Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri kapsamında verilen hukuki danışmanlık hizmeti dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile mali tablolarının bağımsız denetimini yapan DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görmesi için başvuru yapılmıştır.

Halka arz bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilecek Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa'da işlem görebilmesi Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır. Payların Borsa'da işlem görme tarihi BİST'in yapacağı duyuru ile belirlenecektir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççı'nın başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Şeker Yatırım, Şeker GYO paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Şeker Yatırım fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin bir taahhüt vermemektedir. Şeker Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de, gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gündür.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede (*Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı*) belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren yetkili kuruluş Şeker Yatırım'a aittir. Şeker Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerinde Şirket'ten kaynak kullanacaktır.

Şirket payları, Borsa İstanbul Yönetim Kurulu'nun vereceği olumlu kararlarla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıktan sonra Pay Tebliği'nin 11. maddesi çerçevesinde, Şirket'in halka arzdan elde edeceği brüt fon tutarının %20'si olan [●] TL'lik fon kaynağı ile fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Şirket'in mevcut tek pay sahibi Şekerbank, Şirket'in mevcut sermayesinde sahip olduğu payları halka arz etmeyecektir.

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in kayıtlı sermayesi 3.000.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 3.000.000.000 paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 610.166.462 TL'dir ve 1 TL itibari değerinde 610.166.462 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in paylarının tümü muvazaadan arı olarak taahhüt edilmiş olup 602.966.462 TL'si aynı olarak, 7.200.000 TL'si ise nakden ödenmiştir. Şirket paylarının tamamı Şekerbank'a aittir. Şirket'in 12 Mart 2020 tarih ve 2020/3 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca, halka arz kapsamında Şirket'in mevcut sermayesi, tamamı nakit karşılığı olmak üzere, 203.388.821 TL artırılarak 813.555.283 TL'ye çıkarılacak olup, yeni çıkarılacak payların halka arz edilmesi planlanmaktadır. Yeni çıkarılacak payların bedelleri işbu İzahname tarihi itibarıyla ödenmemiş olup, söz konusu payların bedelleri halka arzdan elde edilecek gelir ile ödenecektir.

Halka arz sonucunda Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Ortağın Unvanı	Halka Arz'dan Önce		Halka Arz'dan Sonra*	
	TL	%	TL	%
Şekerbank	610.166.462	100	610.166.462	75
Halka Açık Kısım	-	-	203.388.821	25
Toplam Çıkarılmış Sermaye	<u>610.166.462</u>	<u>100,00</u>	<u>813.555.283</u>	<u>100,00</u>

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

* Halka arz sonrası toplam çıkarılmış sermaye, halka arz kapsamında ihraç edilen 203.388.821 TL nominal değerli 203.388.821 adet payı da içermektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İşbu İzahname'nin Kurul tarafından onaylandığı tarih itibarıyla Şirket'in mevcut sermayesinde yüzde on ve üzerinde pay sahibi olan ortak Şekerbank'tır. Şekerbank, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 365 gün boyunca, maliki olduğu Şirket paylarını halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacağını, bu payları halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, devretmeyeceğini, rehnetmeyeceğini veya bu paylar üzerinde sair surette tasarrufta bulunmayacağını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olmayacağını, bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağını ve yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacağını taahhüt etmiştir.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şeker GYO, Halka Arz Edilen Paylar'ın tamamının satılması halinde, halka arzdan [●] milyon TL gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin [●] milyon TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [●] TL olacağı tahmin edilmektedir

Halka arzın sermaye artışı nedeniyle artırılan sermayeyi temsil eden payların satışı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık ve danışmanlık maliyetleri, Borsa işlem görme başvuru ücreti ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, ortaklığın sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Tahmini Maliyet Kalemleri	Karşıllayan Taraf	Maliyet (TL)
Bağımsız Denetim	Şirket	[●]
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	Şirket	[●]
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	[88.638]
SPK Kurul Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	[●]
Aracılık Komisyonu	Şirket	[●]
Hukuki Danışmanlık	Şirket	[●]
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Şirket	[15.701]
SPK Kurul Ücreti* (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	[●]
Toplam Maliyet		[●]
Tahmini Maliyet		[●]

[İlerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Kurul'un GYO Tebliği uyarınca esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurul'a başvuruda bulunması gerekmektedir.

Halka arz ile kurumsallaşma, bilinirliğin pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Şirket, sermaye artışı yoluyla ihraç edilecek Halka Arz Edilecek Paylar'ın halka arz edilmesi kapsamında gelir elde edecektir. Şirket, sermaye artışı suretiyle elde edeceği halka arz gelirinin tamamını, potansiyel organik ve inorganik büyüme fırsatlarının daha uygun şartlarda değerlendirilmesine olanak sağlanması amacıyla Şirket'in orta ölçekli konut ve otopark geliştirme ve işletme, işyeri, ofis, otel ve benzeri gayrimenkulların satın alınması, satılması, kiraya verilmesi gibi alanlardaki faaliyetlerini geliştirmek için kullanmayı planlamaktadır. Şirket'in elde edeceği tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile hesaplanacak net halka arz gelirinin yaklaşık [●] TL olması beklenmektedir.

[İlerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 31 Aralık 2019 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmış olup, 29.2. numaralı başlıkta ayrıntılı şekilde yer almaktadır.

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Sulanma Etkisi (TL)	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Mevcut Defter Değeri (TL) (2019/12)	550.300.093	[●]
Ödenmiş Sermaye	610.166.462	813.555.283
Artırılan Sermaye		203.388.821
Pay Başına Defter Değeri	0,90	[●]
Halka Arz Fiyatı	[●]	[●]
Tahmini Halka Arz Maliyeti		[●]
Mevcut Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)		[●]
Mevcut Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)		[●]
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		[●]
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		[●]

Mevcut ortaklar için pozitif sulanma etkisi = Halka arz sonrası pay başına defter değeri – halka arz öncesi pay başına defter değeri = [●] TL (%[●])

[İlerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Esin Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıda belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren mali dönem mali tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Adresi: Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah. No: 1 Maslak No/1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul

Telefon: +90 (212) 366 60 00

Faks: +90 (212) 366 60 10

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi: Koray Öztürk

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in mali tabloları ile ilgili olarak aşağıdaki şekilde olumlu görüş vermiştir:

"Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durumunu ve 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Hukukçu Raporu

İzahname'nin [Ek 7] numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Esin Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Adresi: Ebulula Mardin Cad. Gül Sok. No. 2 Maya Park Tower 2, 34335 Akatlar, Beşiktaş, İstanbul

Telefon: +90 212 376 6400

Faks: +90 212 376 6464

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Esin Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, Şirket tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dâhil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Kazançlarının Vergilendirilmesi

a. Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

Bir sermaye piyasası kuruluşu olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefidir ve kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Bununla birlikte, KVK 5/1-d-4 maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesnadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarından, KVK madde 15/3 hükmü çerçevesinde, ortaklara dağıtılıp dağıtılmadığına bakılmaksızın %15 vergi kesintisi yapılır. Ancak 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1/10-ç maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarına uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 olarak belirlenmiştir ve söz konusu oran halen geçerlidir.

Kurumlar Vergisi 1 No'lu Genel Tebliği Bölüm 15.6.1 uyarınca KVK 5/1-d maddesi hükmü kapsamında kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara kar payı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır.

b. Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

GVK'nın geçici 67. maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan portföy kazançları, dağıtılmı veya dağıtılmaması, %15 oranında vergi tevkifatına tabi tutulur. 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı %0 olarak belirlenmiştir.

31.12.2020 tarihine kadar uygulanacak olan GVK'nın geçici 67. maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarından %15 oranında vergi tevkifatı yapıldığı durumlarda, söz konusu kazançlar üzerinden, GVK'nın "Vergi Tevkifatı" başlıklı 94. maddesi uyarınca ayrıca vergi tevkifatı yapılmayacaktır. Bu fon veya ortaklıkların katılma belgelerinin ilgili fona iadesinden elde edilen gelirler ile hisse senetlerinin alım satımından elde edilen kazançlar için yıllık beyanname verilmez. Diğer gelirler nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu gelirler beyannameye dâhil edilmez.

2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Payı Satın Alanların Vergilendirilmesi

a. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

2006 ve 2020 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67. maddesinin birinci fıkrasına göre, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan pay alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için %0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Madde 1/a). Söz konusu tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla yapılacaktır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla pay alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Pay alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup BİST'te işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nın mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ihraç ettiği hisse senetlerine yatırım yapan banka, banker ve sigorta şirketlerinin bu payların/senetlerin fona iadesinden/alım-satımından ve getirilerinden dolayı elde ettikleri gelir üzerinden %5 oranında banka ve sigorta muameleleri vergisi hesaplanmaktadır.

3. Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

a. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

i. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/1-6-b maddesi uyarınca tam mükellef kurumlar tarafından, tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergilerden muaf olanlara dağıtılan, GVK'nın 75. maddesinin ikinci fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kar paylarından %15 oranında vergi tevkifatı yapılır. KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve KVK madde 15/3 uyarınca, dağıtılın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır. (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliğ Bölüm 15.3.9).

GVK'nın 22/2. maddesi uyarınca, 75. maddenin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kar paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2020 yılı için bu had 49.000 TL'dir.) bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kay paylarının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz pay edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

ii. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

GVK madde 86/2 uyarınca, dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır.

b. Kurumların Vergilendirilmesi

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

i. Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye'deki bir İşyeri veya Daimi Temsilci Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

GVK madde 30/3 uyarınca tam mükellef kurumlar tarafından, Türkiye'de bir iş yeri veya daimi temsilci aracılığıyla kar payı elde edenler hariç olmak üzere dar mükellef kurumlara veya kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan (karın sermayeye eklenmesi kar dağıtımı sayılmaz) ve GVK'nın 75. maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde sayılan kar payları üzerinden, GVK madde 15/3 uyarınca vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar hariç olmak üzere %15 oranında kurumlar vergisi kesintisi yapılır. Ancak 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarından elde edilen kar payları için bu oran %0 olarak belirlenmiştir.

KVK madde 5/1-a-1 hükmü uyarınca bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır. Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dâhil olmak üzere yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dâhil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. KVK madde 34/2 uyarınca Kurumlar vergisi matrahına dâhil edilen bu kar payları için, dağıtımı yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinden ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannameye hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir. Mahsup edilecek tutar, ele geçen net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanır.

ii. Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Paylarını Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK madde 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

iii. Vergi Tevkifatının İhraççı Tarafından Kesilmesi Sorumluluğuna İlişkin Açıklama

Vergi mevzuatı uyarınca 01/01/2006 - 31/12/2020 döneminde payların elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlarca; hisse senedi kar payları için tevkifat ise gayrimenkul yatırım ortaklığınca gerçekleştirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilmesi için ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit. D Kapısı No: 3/51 Kağıthane, İstanbul adresindeki Şirket'in merkezi ve başvuru yerleri ile Şirket'in internet siteleri (www.sekergyo.com) ile KAP'ta tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahname'de yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.),
- 2) İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken mali tabloları.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

35. EKLER

[*Ekler ilerleyen aşamalarda güncellenecektir.*]

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

EK 3: 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali yıllara ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

EK 4: 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali yıllara ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan sorumluluk beyanı

EK 5: Gayrimenkul değerlendirme raporları

EK 6: Gayrimenkul değerlendirme raporlarına ilişkin Değerleme Kuruluşu'ndan alınan sorumluluk beyanı

EK 8: Esin Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan bağımsız hukukçu raporu