

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
YÖNETİM KURULU'NUN**

**2022 YILINDA GERÇEKLEŞEN VE 2023 YILINDA  
GERÇEKLEŞMESİ ÖNGÖRÜLEN İLİŞKİLİ TARAFLAR İLE  
YAPILAN İŞLEMLERE İLİŞKİN RAPORU**

## **I. Raporun Konusu ve Kapsamı**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (II.17.1) (Tebliğ) 10. maddesi kapsamında hazırlanmıştır. İlgili madde uyarınca, payları Borsa'da işlem gören şirketler ile ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının, alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının, satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10'una veya daha fazlasına ulaşacağının öngörülmesi durumunda, Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir raporun hazırlanması ve bu raporun KAP'tan açıklanması zorunlu kılınmıştır.

Bu Rapor'un amacı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) SPK mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı Türkiye Muhasebe Standardı'nda (TMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemlerin, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirket aleyhine bir sonuç doğmadığının gösterilmesidir.

## **II. Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hakkında Bilgiler**

Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile tek pay sahibi Şekerbank T.A.Ş. aktifinde yer alan gayrimenkullerin kurulacak bir şirkete bölünme yoluyla devredilmesine ilişkin 19 Ocak 2017 tarih ve 7208 sayılı BDDK izni uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmek amacıyla 19 Nisan 2017 tarihinde Şekerbank T.A.Ş. tarafından kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurul'unun 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 Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüşmüştür.

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 3 Kasım 2020 tarih ve 2020/34 sayılı kararı ile Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin ("Promesa") %100 hissesini 150.970.100 TL karşılığında Metis Yatırım Holding A.Ş.'den satın alarak Promesa ile birleşmiştir. Birleşme işlemi 30 Aralık 2020 tarih 10235 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanarak tescil edilmiştir.

Şirket 610.166.462 TL olan ödenmiş sermayesini, 813.555.283 TL'ye artırmak ve artırılan 1 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın halka arzı için SPK'ya başvurmuştur. Şirket'in sermaye artırımına konu 203.388.821 TL nominal değerli paylarının halka arzı için düzenlediği izahname SPK tarafından 26 Mayıs 2022 tarihinde onaylanmış, 1 TL nominal değerdeki payların 1,10 TL'den Borsa'da eşit dağılım yoluyla satışı 3 Haziran 2022 tarihinde tamamlanmıştır. Şirket'in payları 7 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

Şirket'in sermaye artırımı, 10 Haziran 2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

Şirket'in merkezi Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. (Şeker Kule) No:3/51 K:11 Kağıthane/İstanbul'da bulunmaktadır.

Şirket'in 30.09.2022 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

|                               | Oran %        | Tutar TL           |
|-------------------------------|---------------|--------------------|
| Şekerbank T.A.Ş.              | 75,00         | 610.166.462        |
| Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler | 25,00         | 203.388.821        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>100,00</b> | <b>813.555.283</b> |

Şirket'in 30.09.2022 tarihi itibarıyla bağlı ortaklığına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

| Unvanı                                    | Adres<br>(Şehir / Ülke) | Pay Oranı (%) |
|-------------------------------------------|-------------------------|---------------|
| Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. | İstanbul/Türkiye        | 100           |

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 30.09.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla özet finansal bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

| Özet Finansallar (TL) | 30.09.2022    | 31.12.2021    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Aktif Büyüklük        | 1.476.164.706 | 1.593.760.757 |
| Hasılat               | 47.136.559    | 54.689.133    |
| Net Satışlar          | 47.136.559    | 35.463.133    |
| Esas Faaliyet Karı    | 20.095.962    | 18.006.241    |
| Net Kar               | (81.784.428)  | 121.184.071   |

### III. Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İlişkili Taraf İşlemleri

Şirket ana faaliyet konusu itibarıyla sahip olduğu gayrimenkulleri kiralama yoluna gitmekte olup 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, ilişkili taraflardan elde edilen kira gelirleri ve bunun 31.12.2021 mali tablo hasılatı içerisindeki oranları aşağıdaki gibidir:

| İlişkili Taraf Adı (30.09.2022)    | Kira Geliri       | 31.12.2021    |
|------------------------------------|-------------------|---------------|
|                                    |                   | Hasılat Oranı |
| Şekerbank T.A.Ş.                   | 34.284.364        | %63           |
| Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 2.421.668         | %4            |
| Desmer Güvenlik A.Ş.               | 1.776.060         | %3            |
| Şeker Faktoring A.Ş.               | 1.162.512         | %2            |
| Şeker Sigorta A.Ş.                 | 1.162.512         | %2            |
| Şeker Finansal Kiralama A.Ş.       | 1.168.409         | %2            |
| Sekar Filo Kiralama                | 302.743           | %1            |
| Sosyal Sigorta San. Vakfı          | 265.888           | %0            |
| Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı      | 107.928           | %0            |
| Şeker Kentsel A.Ş.                 | 39.822            | %0            |
| <b>Toplam</b>                      | <b>42.691.906</b> | <b>%78</b>    |

2022 yılı içerisinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2 Kasım 2022 tarihinde kamuya açıklanan finansal tablolarımızın 29 numaralı dipnotunda açıklanmıştır.

Yukarıdaki tablodan ve bahsi geçen finansal tabloların dipnotlarından görüleceği üzere; Şirket’in en büyük ortağı ve ilişkili taraf konumunda olan Şekerbank T.A.Ş. ile yapılan kiralama işlemlerinin tutarı, 31.12.2021 finansal tablolarındaki hasılatının %10’luk kısmını aşmıştır.

Söz konusu duruma ilişkin olarak yapılan değerlendirmelerde, kiralama işlemlerinde sözleşme tarihindeki Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş değerleme şirketleri tarafından hazırlanan raporlardaki kira tutarları baz alınarak, sözleşmeler Yönetim Kurulu’nun onayı ile imzalanmış, ayrıca sözleşmelere göre yıllık kira artışları yıllık bazdaki TÜFE rakamları esas alınarak yapılmıştır. Bu kapsamda, ilişkili taraf konumundaki Şekerbank T.A.Ş. ile yapılan kiralama işlemlerinden elde edilen gelirlerin piyasa koşullarına uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Ayrıca 2023 yılında da Şekerbank T.A.Ş. ile yapılmakta olan aynı nitelikteki işlemlerin kira sözleşmesi gereği devam edeceği ve elde edilecek kiralama gelirinin de Tebliğ’de belirlenen %10 limitini aşması beklenmektedir.

#### IV. Şeker Bank T.A.Ş. Hakkında Bilgiler

1953 yılında 14 ortaklı bir Türk bankası olarak Eskişehir’de faaliyetlerine başlayan “Pancar Kooperatifleri Bankası A.Ş.”, 1956 yılında Şekerbank T.A.Ş. (“Ana Ortaklık Banka”) adını alarak merkezini Ankara’ya nakletmiştir. 1993 yılında özel banka statüsünü kazanan Ana Ortaklık Banka 1997 yılında %15 hissesini halka açmış olup bugün hisselerinin %47’lik kısmı halka arz edilmiş durumdadır. Ana Ortaklık Bankanın genel müdürlüğü 2004 yılında İstanbul’a taşınmıştır. Ana Ortaklık Banka’nın ana hissedarlarından Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı, sosyal güvenlik sistemi içinde üyelerine emeklilik güvenceleri sağlamaktadır. Şekerbank T.A.Ş.’nin finans, gayrimenkul ve turizm alanlarında çeşitli iştirak ve bağlı ortaklıkları bulunmaktadır.

Ana Ortaklık Banka’nın faaliyet alanı her türlü nakdi ve gayri nakdi Türk Lirası ve döviz üzerinden krediler açmak, sermaye piyasası işlemlerini yapmak, TL ve YP mevduat toplamak ve diğer bankacılık hizmetleridir.

Şekerbank T.A.Ş.’nin 30.09.2022 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| Kişi ve Kuruluşun Adı                                                          | Ödenmiş Sermaye (TL) | Pay Oranı (%) |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|
| Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı | 586.786              | 31,01         |
| Samruk-Kazna Invest LLP                                                        | 224.353              | 12,06         |
| Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı                        | 119.730              | 6,44          |
| Diğer                                                                          | 929.131              | 50,49         |
| <b>Toplam</b>                                                                  | <b>1.860.000</b>     | <b>100,00</b> |

Şekerbank T.A.Ş.'nin 30.09.2022 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarına ve iştiraklerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

| Unvanı                                    | Adres<br>(Şehir / Ülke) | Ana Ortaklık<br>Banka'nın Pay<br>Oranı (%) |
|-------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|
| Şekerbank Kıbrıs Ltd.                     | Lefkoşa/K.K.T.C         | 97,93                                      |
| Şeker Finansal Kiralama A.Ş.              | İstanbul/Türkiye        | 37,69                                      |
| Şekerbank International Banking Unit Ltd. | Lefkoşa/K.K.T.C         | 95,79                                      |
| Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.        | İstanbul/Türkiye        | 99,04                                      |
| Şeker Faktoring A.Ş.                      | İstanbul/Türkiye        | 99,99                                      |
| Şeker Finansman A.Ş.                      | İstanbul/Türkiye        | 100,00                                     |
| Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  | İstanbul/Türkiye        | 75,00                                      |
| Seltur Turistik işletmeler Yatırım A.Ş.   | Muğla /Türkiye          | 11,32                                      |

Şekerbank T.A.Ş.'nin 30.09.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla özet finansal bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

| Özet Finansallar (TL) | 30.09.2022     | 31.12.2021     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Aktif Büyüklük        | 65.110.450.000 | 50.764.830.000 |
| Faiz Gelirleri        | 5.792.905.000  | 4.871.266.000  |
| Net Faiz Gelirleri    | 3.026.413.000  | 2.028.836.000  |
| Net Faaliyet Karı     | 1.267.382.000  | 314.378.000    |
| Net Kar               | 1.068.503.000  | 254.789.000    |

## V. İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemlere İlişkin Bilgiler

Şirket'imiz tarafından ilişkili taraf şirketleri ile gerçekleştirilen kiralama işlemleri mevcut olup 01.01.2022-30.09.2022 döneminde herhangi bir varlık satım ve/veya alım işlemi bulunmamaktadır.

Şirket'imiz tarafından Şekerbank T.A.Ş. ile 01.01.2022-30.09.2022 döneminde gerçekleştirilen ve 31.12.2021 mali tablo hasılatının %10'unu aşan kiralama işlemlerin detayları aşağıda yer almaktadır.

| İlişkili Taraf   | Esasları Belirleyen<br>Sözleşmenin<br>Tarihi | İşlem<br>Niteliği | Sözleşme Konusu                           |
|------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|
| Şekerbank T.A.Ş. | 10/09/2018                                   | Kiralama          | Şekerbank T.A.Ş. Genel Sözleşme - Şubeler |
| Şekerbank T.A.Ş. | 01.07.2020                                   | Kiralama          | Lara Şubesi                               |
| Şekerbank T.A.Ş. | 01.07.2020                                   | Kiralama          | Sultanhamam Şubesi                        |
| Şekerbank T.A.Ş. | 01/01/2021                                   | Kiralama          | Şeker Kule Genel Müdürlük (1-6) katlar    |
| Şekerbank T.A.Ş. | 15/12/2021                                   | Kiralama          | Şeker Kule 15-23 Katlar                   |

İlişkili taraflar ile sözleşmeler, imza tarihindeki ekspertiz raporlarındaki kira değerleri baz alınarak, Yönetim Kurulu kararı ile tespit edilmiş ve kira bedellerine sözleşme yenileme dönemlerinde yıllık bazda TÜFE oranında artış uygulanmıştır. Bu işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu düşünülmektedir. 2023 yılında da kira sözleşme süreleri devam ettiğinden yıllık TÜFE oranında kira artış yöntemi uygulanmaya devam edecektir.

## **VI. Sonuç**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri II.17.1 Sayılı Tebliğ'ine istinaden; Şirket'imizin, Şekerbank T.A.Ş ile yaygın ve süreklilik arz eden kiralama işlemlerinin 2022 hesap dönemi içerisindeki toplam tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılatın %10'unu aştığı görülmüş olup, 2023 hesap döneminde de aynı nitelikteki işlemlerin belirlenen esaslara uygun olarak devam edeceği öngörülmektedir.

Şirket'in, 2022 yılında ilişkili taraflar ile gerçekleştirdiği işlemler, faaliyet konusu içerisinde ticari nitelikte faaliyetler olup 2022 yılında İlişkili Taraf olarak sayılan şirketlerle yapılan işlemlerde emsallerine aykırı olarak bu şirketler yararına bir işlem gerçekleştirilmemiştir. Halen devam etmekte olan kira sözleşmeleri dahil olmak üzere tüm kiralama işlemleri, yürürlükteki mevzuat, ekspertiz kira değerleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılmıştır.