

**31.12.2022 TARİHİ İTİBARIYLA**

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**HALKA ARZDAN ELDE EDİLEN FONUN KULLANIMINA İLİŞKİN  
DENETİM KOMİTESİ RAPORU**

*Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 No.lu Pay Tebliği’nin 33. Maddesi Uyarınca*

**A. Raporun Amacı**

Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 numaralı Pay Tebliği’nin “Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar” başlıklı 33.maddesi gereğince, sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; halka açılan ortaklıkların paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde Denetimden Sorumlu Komite tarafından bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP’ta yayımlaması zorunludur.

**B. Halka Arzdan Elde Edilen Gelir**

Şirket sermayesinin 610.166.462 TL’den 813.555.283 TL’ye artırılması nedeniyle 203.388.821 TL nominal değerdeki paylar, 1,10 TL sabit fiyat üzerinden halka arz edilmiştir. Halka arz sonucunda, 223.727.703,10-TL brüt halka arz geliri elde edilmiştir.

Halka arz sürecine ilişkin olarak Takasbank, SPK, Merkezi Kayıt Kuruluşu, Aracı Kurum’a yapılan ödemeler, fiyat tespit raporunun hazırlanması, hukuki danışmanlık giderleri, vergi ödemeleri, reklam giderleri ile çeşitli giderler için 11.699.665 TL ödeme yapılmış, sonuç olarak net 212.028.038 TL’lik net halka arz gelirine ulaşılmıştır.

**C. Fon Kullanım Stratejisi**

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 26.05.2022 tarihinde onaylanan Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İzahnamesi’nin (“İzahname”) “28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri” bölümünde, halka arzdan elde edilecek fonun kullanımına ilişkin açıklamalar detaylı olarak yer almaktadır. Ayrıca, 23.02.2022 tarihli Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu’nda açıklanmıştır.

| <b>FON KULLANIM ALANLARI</b>                        | <b>ORAN</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| Kredi Kapama                                        | %60 - %70   |
| Proje Geliştirme Finansmanı                         | %20 - %30   |
| Mevcut Gayrimenkullerin Güçlendirilmesi Çalışmaları | %20 - %0    |

#### D. Elde Edilen Fonun Kullanım Yeri

Halka arz gelirleri 06.06.2022 tarihinde kayıtlara yansıtılmış olup SPK mevzuatı gereği ilk fon kullanım raporu 30.06.2022 mali tablolarından sonra hazırlanmıştır.

**06.06.2022 – 10.08.2022** döneminde, halka arz gelirlerinin kullanımının dağılımı aşağıda yer almaktadır.

| Açıklama                                                  | Tutar (TL)         |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Halka Arz Geliri                                          | 223.727.703        |
| Maliyet (*)                                               | (11.699.665)       |
| <b>Net Halka Arz Geliri</b>                               | <b>212.028.038</b> |
| Döviz Alımı (dövizli kredi kapamasında kullanılmak üzere) | (189.995.232)      |
| Geri Alınan Paylar Tutarı                                 | (21.854.519)       |
| <b>Kullanılmayan Tutar</b>                                | <b>178.287</b>     |

Halka arzı takiben ilk aşamada fonların 189.995.232 TL kısmı ile 11 milyon USD döviz alımı yapılmıştır. Kredilerin ödenmesine ilişkin görüşmeler o tarihte henüz sonuçlanmadığından fonların büyük kısmı döviz olarak tutulmuş, yine fiyat istikrarı çerçevesinde, elde edilen fonların 21.854.519 TL'lik kısmı ile 21.000.0000 adet pay alımı yapılmıştır.

**11.08.2022 – 07.03.2023** döneminde ise nakit olarak tutulan fonların dağılımı aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir:

- Döviz kredilerinin 8.103.439,28 USD'lik kısmının, kesin ve kısmi kapaması gerçekleştirilmiştir.
- Fiyat istikrarı çerçevesinde ortalama 1,04 TL'den geri alınan 21.000.000 adet payın 10.250.000 adeti ortalama 1,40 TL'den 14.383.644 TL bedelle satılmış olup halen Şirket bünyesinde 10.750.000 adet pay bulunmaktadır.
- 2023 yılında, döviz kredilerinin anapara ve faiz ödemeleri için yapılan ödemelerin 9.443.843 TL'lik kısmı halka arzdan elde edilen fondan karşılanmış olup, krediler için kullanılan toplam tutar halka arzdan elde edilen fonun %70'lik kısmına karşılık gelmektedir.
- 2022 yılı Eylül ayı itibarıyla yapımına başlanan Şile Villa Projesi için, rapor tarihi itibarıyla 51.578.531 TL'lik harcama gerçekleştirilmiştir.

**11.08.2022 – 07.03.2023** döneminde, halka arz gelirlerinin kullanımının dağılımı aşağıda yer almaktadır:

| Açıklama                             | Tutar (TL)         |
|--------------------------------------|--------------------|
| Halka Arz Geliri                     | 223.727.703        |
| Maliyet (*)                          | (11.699.665)       |
| <b>Net Halka Arz Geliri</b>          | <b>212.028.038</b> |
| Kredi Kapama (8.103.439,28 USD) (**) | (139.748.875)      |
| Geri Alınan Paylar (***)             | (11.256.789)       |
| Kredi Taksit Ödemesi                 | (9.443.843)        |
| Şile Villa Projesi İçin Kullanılan   | (51.578.531)       |
| <b>Kullanılmayan Tutar</b>           | <b>-</b>           |

(\*) Bağımsız Denetim Gideri, Bağımsız Denetim Raporu'nda "Danışmanlık Giderleri" kalemi içerisinde gösterilmiştir.

(\*\*) Satın alınan döviz kurunun ortalama maliyeti üzerinden hesaplanmıştır (1\$ = 17,2356 TL).

(\*\*\*)10.750.000 adet payın ortalama maliyeti 1,047 TL'dir.

## **E. Sonuç**

İşbu rapor, 31.12.2022 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloların ilanını takiben 07.03.2023 tarihinde Denetim Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

Halka arzdan elde edilen fonların kullanımı, rapor tarihi itibarıyla incelendiğinde, Halka Arz İzahnamesi'nde ve Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu'nda yer alan planlamaya uygun olduğu görülmüş olup 07.03.2023 tarihi itibarıyla halka arzdan elde edilen fonlardan kullanılmayan kısım kalmamıştır.

Saygılarımızla,

**Tevfik Türel**  
Denetim Komitesi Başkanı

**Ali Rıza Akbaş**  
Denetim Komitesi Üyesi