

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

**2023 YILINDA GERÇEKLEŞEN VE 2024 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'in 610.166.462 TL olan ödenmiş sermayesi, 813.555.283 TL'ye artırılmış ve artırılan 1 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın halka arzı için düzenlenen izahname SPK tarafından 26 Mayıs 2022 tarihinde onaylanmış olup 1 TL nominal değerdeki payların 1,10 TL'den satışı gerçekleştirilmiştir. Şirket'in payları 7 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış, ilgili sermaye artırımları 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 30.09.2023 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
Toplam	100,00	813.555.283

Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla bağlı ortaklığına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

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

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 30.09.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla özet solo finansal bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Özet Finansallar (TL)	30.09.2023	31.12.2022
Aktif Büyüklük	3.979.895.493	2.863.096.383
Hasılat	79.547.116	105.482.149
Brüt Kar/(Zarar)	79.547.116	85.546.149
Esas Faaliyet Karı	51.502.032	51.349.471
Dönem Karı/(Zararı)	803.299.869	1.270.027.956

III. Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İlişkili Taraf İşlemleri

Şirket ana faaliyet konusu itibarıyla sahip olduğu gayrimenkulleri kiralama yoluna gitmekte olup 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, ilişkili taraflardan elde edilen kira gelirleri ve bunun 31.12.2022 solo finansal tabloda yer alan hasılat içerisindeki oranları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraf Adı (30.09.2022)	Kira Geliri	31.12.2022 Hasılat Oranı
Şekerbank T.A.Ş.	58.316.527	%55
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	4.061.758	%4
Desmer Güvenlik A.Ş.	3.060.329	%3
Şeker Faktoring A.Ş.	2.003.124	%2
Şeker Sigorta A.Ş.	2.003.124	%2
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	1.908.641	%2
Sekar Filo Kiralama	457.156	%0
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	171.597	%0
Şeker Kentsel A.Ş.	60.603	%0
Toplam	72.042.859	%68

2023 yılı içerisinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler detaylı olarak, 31 Ekim 2023 tarihinde kamuya açıklanan 01.01.2023 – 30.09.2023 dönemine ait 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, 31.12.2022 tarihli finansal tablolarındaki hasılat tutarının %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 2024 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. ("Banka") adını alarak merkezini Ankara'ya nakletmiştir. 1993 yılında özel banka statüsünü kazanan Banka'nın 1997 yılında %15 hissesi halka açılmıştır. 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.

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 30.09.2023 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	569,600	30,62
Samruk-Kazna Invest LLP	224.353	12,06
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	122.530	6,59
Diğer	943.517	50,73
Toplam	1.860.000	100,00

Şekerbank T.A.Ş.'nin 30.09.2023 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarına ve iştiraklerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Unvanı	Adres (Şehir / Ülke)	Banka'nın Pay Oranı (%)
Şekerbank Kıbrıs Ltd.	Lefkoşa/K.K.T.C	98,69
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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul/Türkiye	75,00
Seltur Turistik işletmeler Yatırım A.Ş.	Muğla /Türkiye	11,32

Şekerbank T.A.Ş.’nin 30.09.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla özet finansal bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Özet Finansallar (Bin TL)	30.09.2023	31.12.2022
Aktif Toplamı	75.142.053	63.244.174
Faiz Gelirleri	7.382.385	8.529.661
Net Faiz Gelirleri	3.596.871	4.588.445
Net Faaliyet Karı	1.911.844	1.842.988
Net Kar	1.525.504	1.502.150

V. İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemlere İlişkin Bilgiler

Şirket’imiz tarafından ilişkili taraf şirketleri ile gerçekleştirilen işlemler kiralama işlemleri ile sınırlı olup 01.01.2023-30.09.2023 döneminde ilişkili taraflar ile yapılmış bir varlık satım ve/veya alım işlemi bulunmamaktadır.

Şirket’imiz tarafından Şekerbank T.A.Ş. ile 01.01.2023-30.09.2023 döneminde gerçekleştirilen ve 31.12.2022 finansal tablo hasılatının %10’unu aşan kiralama işlemlerin detayları aşağıda yer almaktadır.

İlişkili Taraf	Esasları Belirleyen Sözleşmenin Tarihi	İşlem Niteliği	Sözleşme Konusu
Şekerbank T.A.Ş.	10/09/2018	Kiralama	Şekerbank T.A.Ş. Genel Sözleşme – Bina ve Ofisler
Şekerbank T.A.Ş.	01.01.2015 (Sözleşme) 01.07.2020 (Protokol)	Kiralama	Lara Dükkan
Şekerbank T.A.Ş.	01.01.2015 (Sözleşme) 01.07.2020 (Protokol)	Kiralama	Sultanhamam Dükkan ve Ofis
Şekerbank T.A.Ş.	01/01/2021	Kiralama	Şeker Kule (Zemin, 2. Asma Kat, 1. Normal Kat, 3. Normal Kat, 4. Normal Kat, 5. Normal Kat, 6. Normal kat, 24. Normal Kat)
Şekerbank T.A.Ş.	15/12/2021	Kiralama	Şeker Kule 15-23 Ofis Katları

İlişkili taraflar ile sözleşmeler, imza tarihindeki ekspertiz raporlarındaki kira değerleri baz alınarak, tespit edilmekte ve kira bedellerine sözleşme yenileme dönemlerinde yıllık bazda TÜFE oranında artış uygulanmaktadır. Bu işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu düşünülmektedir. 2023 yılında da kira sözleşme süreleri devam ettiğinden süresi dolan sözleşmelerdeki kira bedellerine 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 2023 yılı 3.çeyrek içerisindeki toplam tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılatın %10'unu aştığı görülmüş olup, 2024 hesap döneminde de işlemin niteliği kiralama olduğundan, aynı işlemlerin belirlenen esaslara uygun olarak devam edeceği öngörülmektedir.

Şirket'in, 2023 yılında ilişkili taraflar ile gerçekleştirdiği işlemler, faaliyet konusu içerisinde ticari nitelikte faaliyetler olup 2023 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.