



**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**HALKA ARZ FİYAT TESPİT RAPORUNA
İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU- I**

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

29.11.2022

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI.....	3
2. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ	3
3. KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU	4
3.1 Net Aktif Değer Analizi.....	4
3.2 Değerleme Yöntemi Sonucu	6
4. HALKA ARZ SONUÇLARI	7
5. HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL VE OPERASYONEL PERFORMANS	8
6. HALKA ARZ SONRASINDA FİYATA ETKİ EDEN FAKTÖRLER	11

1. DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete ’de yayınlanan Pay Tebliği Seri: VII, No: 128.1 (“Tebliğ”) 29. Madde 4. fıkrası uyarınca,

“Payların ilk halka arzında fiyat tespit raporunu hazırlayan halka arzda satışa aracılık eden kuruluşun, payların borsada işlem görmeye başlamasından sonraki bir yıl içinde en az iki değerlendirme raporu hazırlaması zorunludur. İki değerlendirme raporunun düzenlenmesi durumunda; ilk raporun payların borsada işlem görmeye başlamasından altı ay sonra yapılması ve ikinci rapor ile ilk rapor arasındaki sürenin asgari olarak dört ay olması ve bu raporlarda halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki farklılıkların nedeni hakkında değerlendirmelerde bulunulması zorunludur. İki den fazla beşten az değerlendirme raporu düzenlemesi durumunda ise, bu raporlar arasında asgari olarak üç ay bulunması zorunludur. Bu fıkra çerçevesinde hazırlanan raporların KAP ’ta ortaklığa ilişkin bölümde ve halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluşun internet sitesinde yayımlanması zorunludur.”

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şeker GYO” veya “Şirket”) paylarının ilk halka arzında Tebliğ’in 29. Madde 1. fıkrası uyarınca Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“Tera Yatırım”) tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 28.05.2022 tarihinde KAP’ta yayınlanmış ve Şirket payları 07.06.2022 tarihinde işlem görmeye başlamıştır.

İşbu Değerlendirme Raporu, Fiyat Tespit Raporu’nu müteakip Tebliğ’in 29. Madde ve 4. fıkrası kapsamında hazırlanmış olup, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin nihai halka arz fiyatı ile rapor tarihi olan 28.11.2022 tarihine kadar oluşan borsa fiyatı arasındaki farklılıkların olası nedenleri hakkında değerlendirmeleri içermektedir. İşbu rapor, değere ilişkin herhangi bir görüş içermemekte olup, raporda yer alan değerlendirmeler herhangi bir tavsiye niteliği taşımamaktadır.

2. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Şirket’in çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin 610.166.462 TL’den 813.555.283 TL’ye artırılması nedeniyle ihraç edilen 203.388.821 TL nominal değerli paylarının 1,10 TL fiyattan halka arzına ilişkin İzahnamesi ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun 26.05.2022 ve 25 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

Şirket’in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 1,10 TL fiyat ile “Sabit Fiyatla Talep Toplama” ve “En İyi Gayret Aracılığı” yöntemi ile 01-02 Haziran 2022 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bedelli sermaye artırımını yoluyla halka arz edilen 203.388.821 TL nominal değerli paydan 223.727.703 TL brüt gelir elde etmiştir

Şirket’in halka arzdan beklenen net gelir ile; 23.02.2022 tarihli olan Sermaye Artırımdan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri Raporu’nda belirtildiği üzere, %60-%70’lik kısmı döviz kredi borçlarının erken kapanmasına tahsis edilecektir. Halka arz gelirlerinin kredi borcu kapanması sonrasında kalan %20- %30’luk kısmı öncelikler proje geliştirme finansmanı olarak potansiyel organik ve inorganik büyüme fırsatlarının daha uygun şartlarda değerlendirmesine olanak sağlanması amacıyla orta ölçekli konut yapımında kullanılmayı planlanmaktadır.

3. KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU

7.12.2021 tarihinde KAP'ta yayımlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket'in 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli Türkiye Muhasebe Standartları'na göre hazırlanmış özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına ait bağımsız denetim raporları baz alınmıştır.

Şeker GYO A.Ş.'nin değerlemesinde "Net Aktif Değer", "İndirgenmiş Nakit Akımları" ve "Benzer Şirket Çarpanları" yöntemleri kullanılmıştır. Net Aktif Değeri Analizi (NAD) analizine Her üç yöntem eşit oranında ağırlık verilerek Şirket değeri hesaplanmıştır.

Şeker GYO A.Ş.'nin değerlemesinde "Net Aktif Değer", "İndirgenmiş Nakit Akımları" ve "Benzer Şirket Çarpanları" yöntemleri kullanılmıştır. Her üç yöntem eşit ağırlıklandırılmıştır. Böylelikle 786.070.692 TL şirket değerine ulaşmış olup, halka arz iskontosu öncesi birim pay değeri 1,29 TL'ye karşılık gelmektedir. Buna göre, Şirket'in %15 halka arz iskontosundan sonra piyasa değeri 668.160.088 TL ve halka arz pay başına değer 1,10 TL olarak hesaplanmıştır. Sermaye artırımı yoluyla gerçekleşen halka arzın büyüklüğü 223.727.703 TL olmuştur. Buna göre halka açıklık oranı ise %25'tir.

3.1 Net Aktif Değer Analizi

Net Aktif Değer, firmanın aktiflerinin toplam değerinden firmanın borçlarının çıkarılması sonucu kalan aktiflerin değeri olarak tanımlanabilir.

Net Aktif Değer (NAD) = Firmanın Aktiflerinin Piyasa Değeri - Firmanın Borçlarının Piyasa Değeri – Diğer Yükümlülükler şeklinde hesaplanmaktadır.

Net Aktif Değer hesaplanmasında Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2021 tarihli bilanço ve gelir tabloları dikkate alınmıştır. Değerlemede; Şeker Şile Evleri projesinin avam proje olması ve henüz yasal onayının alınmamış olması nedeniyle finansal tablolarda yer alan stoklar kalemi (274.846 TL) hesaplama dışı bırakılmıştır.

Net Aktif Değer Tablosu aşağıda yer almaktadır.

Net Aktif Değer (TL)	31.12.2021 Konsolide
Şeker GYO Portföy Değeri	1.132.792.616
Nakit ve Nakit Benzerleri	296.705.813
Finansal Yatırımlar	131.423.940
Ticari Alacaklar	8.991
Diğer Varlıklar	42.181.273
Varlıklar Toplamı	1.603.112.633
Yükümlülükler Toplamı	789.485.638
Diğer Yükümlülükler	6.461.251
Yükümlülükler Toplamı	795.946.889
Net Aktif Değer	807.165.744
Toplam Pay Sayısı	610.166.462
Pay Başına Net Aktif Değer	1,32

Kaynak: Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu, Gayrimenkul Değerleme Raporları

3.2 İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi (İNA)

İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi, varsayıma dayanılarak Şirket'in faaliyetlerinin içsel değerini bulmaya odaklanır, uzun vadeli potansiyelini yansıtır ve Şirket'in spesifik risklerini de barındırarak kapsamlı bir değerlendirme imkanı sunar. İNA (İndirgenmiş Nakit Akımı) Analizi, bir Şirket'in serbest nakit akımı üretme yeteneği üzerinden yapılan bir değerlendirme yöntemidir. Bu yöntemde serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesi ve nakit pozisyonun da eklenmesi ile oluşan değer, Şirket'in özsermaye değeri olarak kabul edilir.

3.2.1 İndirgenmiş Nakit Akımlarına Göre Değerleme Sonuçları

İNA yönteminin yapısı gereği kullanılan projeksiyonlar, geleceğe dönük herhangi bir taahhüt anlamına gelmemektedir. Projeksiyonların farklılaşması halinde farklı özkaynak ve pay değerlerine ulaşılabilir.

TARİHSEL NAKİT AKIŞI				TAHMİNİ NAKİT AKIŞI									
TL	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022T	31.12.2023T	31.12.2024T	31.12.2025T	31.12.2026T	31.12.2027T	31.12.2028T	31.12.2029T	31.12.2030T	31.12.2031T
Net Satışlar	188.663.000	47.953.560	53.020.072	61.497.759	88.865.436	116.903.310	137.808.255	157.042.489	174.349.030	193.105.113	209.034.453	224.267.299	239.699.448
Gayrimenkul Kira Geliri	10.061.000	10.878.000	39.569.224	61.497.759	88.865.436	116.903.310	137.808.255	157.042.489	174.349.030	193.105.113	209.034.453	224.267.299	239.699.448
Gayrimenkul Satış Geliri	178.602.000	37.075.560	13.450.848	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yıllık Büyüme		-75%	11%	16%	45%	32%	18%	14%	11%	11%	8%	7%	7%
FAALİYET KARI (FVÖK)	25.840.000	-1.788.931	16.708.582	34.254.097	56.717.915	79.612.186	95.296.374	109.004.064	121.026.377	134.450.195	144.514.044	153.294.849	161.629.752
Kira Gelirine Oranı	256,8%	-16,4%	42,2%	55,7%	63,8%	68,1%	69,2%	69,4%	69,4%	69,6%	69,1%	68,4%	67,4%
VSNFK (vergi sonrası net faaliyet karı)	25.840.000	-1.788.931	16.708.582	34.254.097	56.717.915	79.612.186	95.296.374	109.004.064	121.026.377	134.450.195	144.514.044	153.294.849	161.629.752
Amortisman	1.563.000	4.078.000	684.459	911.367	1.075.414	1.247.480	1.422.127	1.607.003	1.783.774	1.962.151	2.158.366	2.374.203	2.611.623
Net Satışlara Oranı	0,8%	8,5%	1,3%	1,5%	1,2%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,1%	1,1%
Net İşletme Sermayesi Değişimi		2.695.474	53.750	-1.022.255	1.059.442	1.085.387	809.261	744.585	669.961	726.075	616.648	589.686	597.401
Net Satışlara Oranı		5,6%	0,1%	-1,7%	1,2%	0,9%	0,6%	0,5%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,2%
Serbest Nakit Akışı (SNA)	4.984.543	17.446.791		34.143.210	58.852.771	81.945.052	97.527.762	111.355.652	123.480.112	137.138.422	147.289.058	156.258.737	164.838.776
SNA Bugünkü Değeri				27.449.959	37.876.853	44.823.260	49.601.002	51.090.438	52.058.119	53.741.416	52.342.139	49.718.553	47.138.465

Daimi Büyüme Metodu

Sonsuz Büyüme SNA Değeri 169.783.940

SNA'nın Bugün Değerleri Toplamı 465.840.203

+ Sonsuz Büyüme Bugünkü Değeri 464.307.097

Firma Değeri 930.147.300

+ Nakit 428.129.753

- Toplam Finansal Borç 789.485.638

Toplam Sermaye Değeri 568.791.415

Hisse Sayısı 610.166.462

Teorik Hisse Başına Değer 0,93

3.3 Değerleme Yöntemi Sonucu

Şeker GYO A.Ş.’nin değerlemesinde “Net Aktif Değer”, “İndirgenmiş Nakit Akımları” ve “Benzer Şirket Çarpanları” yöntemleri kullanılmıştır. Her üç yöntem eşit ağırlıklandırılmıştır. Böylelikle 786.070.692 TL şirket değerine ulaşmış olup, halka arz iskontosu öncesi birim pay değeri 1,29 TL’ye karşılık gelmektedir. Buna göre, Şirket’in %15 halka arz iskontosundan sonra piyasa değeri 668.160.088 TL ve halka arz pay başına değer 1,10 TL olarak hesaplanmıştır.

DEĞERLEME SONUCU HALKA ARZ ÖNCESİ- TL				
Değerleme Yöntemi	Piyasa Değeri	Ağırlık	Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri	Pay Başına Fiyat
İndirgenmiş Nakit Akımları	568.791.415	33,3%	189.635.058	0,93
Net Aktif Değer	807.165.744	33,3%	269.028.342	1,32
Benzer Şirket Çarpanları	982.320.106	33,3%	327.407.291	1,61
TOPLAM			786.070.692	1,29

HALKA ARZ DEĞERLEME SONUCU (TL)	
Halka Arz Öncesi Şirket Piyasa Değeri	786.070.692
Halka Arz İskontosu	15%
Halka Arz İskontolu Şirket Piyasa Değeri	668.160.088
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	610.166.462
Halka Arz Pay Başına Değeri	1,10
Halka Arz Büyüklüğü	223.727.703
Halka Arz Sonrası Şirket Piyasa Değeri	894.910.811
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	813.555.283
Halka Açıklık Oranı	25%

Buna göre sermaye artırımı yoluyla gerçekleşmesi planlanan halka arzın büyüklüğünün 223.727.703 TL, halka açıklık oranının ise %25 olacağı hesaplanmaktadır.

4. HALKA ARZ SONUÇLARI

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şeker GYO” veya “Şirket”) paylarının halka arzı 1 – 2 Haziran 2022 tarihleri arasında “Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi” ile Borsa İstanbul Birincil Piyasa’da gerçekleşmiştir.

Şeker GYO’nun çıkarılmış sermayesinin 610.166.462 TL’den 813.555.283 TL’ye çıkarılması nedeniyle artırılan 203.388.821 TL nominal değerli 203.388.821 adet pay halka arz edilmiştir.

Şeker GYO paylarının mevcut halka arzında 1,00 TL nominal değerli payların halka arz fiyatı 1,10 TL olarak açıklanmış olup, belirlenen halka arz fiyatı ile halka arz büyüklüğü 223.727.703 TL olarak gerçekleşmiştir.

Halka arz, Borsa İstanbul Birincil Piyasa’da “Borsa’da Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış” yöntemi ile yapıldığından, herhangi bir yatırımcı grubuna tahsisat yapılmamıştır.

Borsa İstanbul tarafından paylaşılan verilere göre toplam filtre edilmemiş 1,58 katına denk gelen 321.776.290 pay karşılığı 154.284 adet emir ile toplam 353.953.919 TL talep toplanmıştır. Mükerrer tarama yapıldıktan sonra 151.717 adet emir ile 315.214.990 pay dağıtımına konu edilmiş ve 203.388.821 TL nominal değerli payların satışı gerçekleşmiştir.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin halka arzı kapsamında toplam 151.458 yerli bireysel yatırımcı, 13 yerli kurumsal yatırımcı 246 yabancı bireysel yatırımcı olmak üzere toplam 151.717 yatırımcı 203.388.821 TL nominal değerli payın alımını gerçekleştirmiştir.

Yatırımcı grubu bazında dağıtım bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Yatırımcı Grubu	Dağıtılan Nominal Tutar (TL)	Toplam Dağıtılan Nominal Tutar Oranı (%)	Talebi Karşılanan Başvuru Sayısı
Yurtiçi Yatırımcı	203.062.919	99,8%	151.471
Bireysel Yatırımcı (*)	202.986.537	99,8%	151.458
Kurumsal Yatırımcı (**)	76.382	0,0%	13
Yurt Dışı Yatırımcı	325.902	0,2%	246
Bireysel Yatırımcı (*)	325.902	0,2%	246
Kurumsal Yatırımcı (**)	-	-	-
Toplam	203.388.821	100,0%	151.717

Kaynak: www.kap.org.tr

(*) Gerçek ve tüzel kişilerden oluşmaktadır.

(**) Aracı kurum, portföy yönetim şirketi, sandık, vakıf, yatırım ortaklığı ve fonlardan oluşmaktadır.

5. HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL VE OPERASYONEL PERFORMANS

Şirket'in KAP'ta yayımlanan 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 30.09.2021 ve 30.09.2022 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloları aşağıdaki gibidir.

VARLIKLAR TL	Finansal Tablolar				
	Konsolide Cari Dönem 31.12.2019	Düzeltilmiş Konsolide Cari Dönem 31.12.2020	Konsolide Cari Dönem 31.12.2021	Konsolide Cari Dönem 30.09.2021	Konsolide Cari Dönem 30.09.2022
Dönen Varlıklar	210.185.741	187.515.544	470.594.863	137.632.393	322.579.061
Nakit ve Nakit Benzerleri	189.332.027	73.997.632	296.705.813	40.365.403	126.813.190
Finansal Yatırımlar	-	110.343.913	131.423.940	91.776.652	178.068.412
Ticari Alacaklar	-	2.039.251	8.991	54.172	2.977
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	-	1.817.373	-	31.633	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	-	221.878	8.991	22.539	2.977
Diğer Alacaklar	-	62.279	704.585	767.288	987.736
Türev Araçlar	-	-	36.790.000	-	-
Proje Halindeki Stoklar	20.755.000	-	274.846	-	6.961.228
Peşin Ödenmiş Giderler	-	254.871	151.440	274.091	8.997.151
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	27.143	-	-	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	71.571	817.598	4.535.248	4.394.792	748.367
Duran Varlıklar	343.229.240	922.146.170	1.132.796.268	905.993.650	1.153.585.645
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	-	-	-	-	25.000.000
Finansal Yatırımlar	-	-	-	-	-
Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
Diğer Alacaklar	20.545	142.672	3.652	3.652	1.926
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	20.545	-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	338.989.830	898.809.000	1.105.913.000	883.398.000	1.104.299.625
Maddi Duran Varlıklar	2.353.596	22.811.283	26.879.616	22.439.252	24.206.507
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	44.591	60.825	-	12.917	77.587
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	44.591	-	-	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	-	269.267	-	139.829	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.820.678	53.123	-	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	553.414.981	1.109.661.714	1.603.391.131	1.403.626.048	1.476.164.706

KAYNAKLAR TL	Konsolide Cari Dönem 31.12.2019	Düzeltilmiş Konsolide Cari Dönem 31.12.2020	Konsolide Cari Dönem 31.12.2021	Konsolide Cari Dönem 30.09.2021	Konsolide Cari Dönem 30.09.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.512.289	99.205.256	324.153.167	97.096.539	170.957.991
Kısa Vadeli Borçlanmalar	858.591	-	180.250.497	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	93.695.754	139.786.172	-	159.227.121
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	58.800	-	-	-
Ticari Borçlar	224.275	1.998.379	342.606	251.599	413.100
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	919.802	-	-	36.798
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	224.275	1.078.577	342.606	251.599	376.302

Diğer Borçlar	389.423	2.043.460	1.368.755	1.469.851	1.786.622
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	389.423	-	-	-	-
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	-	991.474	2.338.350	844.054	150.390
Türev araçlar	-	-	-	-	8.813.000
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	188.871	-	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	40.000	130.000	66.787	67.730	567.758
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	98.518	-	7.222	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.602.599	327.921.843	471.793.722	318.872.718	370.995.110
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.152.879	326.972.258	469.448.969	317.867.505	370.373.999
Uzun Vadeli Karşılıklar	30.000	500.460	448.185	511.954	621.111
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	30.000	131.097	107.172	142.591	112.544
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	-	369.363	341.013	369.363	508.567
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	419.720	449.125	1.896.568	493.259	-
ÖZKAYNAKLAR (TL)	550.300.093	682.534.615	807.444.242	625.016.335	934.211.605
Ödenmiş sermaye	610.166.462	610.166.462	610.166.462	610.166.462	813.555.283
Geri alınmış paylar (-)	-	-	-	-	-11.256.789
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	-	-	-	-	20.338.882
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-	804.032	5.479.675	28.134	5.479.675
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-	5.234.547	-	1.694.327	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.610	3.691	339.796	339.796	329.796
Geçmiş yıllar karları veya zararları	-111.612.804	-59.876.160	65.989.778	69.379.855	187.549.186
Net dönem karı veya zararı	51.727.825	126.202.043	125.468.531	-56.592.239	-81.784.428
TOPLAM KAYNAKLAR	553.414.981	1.109.661.714	1.603.391.131	1.403.626.048	1.476.164.706

Kaynak: www.kap.org.tr

KAR VEYA ZARAR KISMI (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Konsolide Cari Dönem 30.09.2021	Konsolide Cari Dönem 30.09.2022
	Cari Dönem 31.12.2019	Düzeltilmiş Konsolide Cari Dönem 31.12.2020	Konsolide Cari Dönem 31.12.2021		
Hasılat	187.961.861	47.953.560	53.020.072	43.615.438	47.136.559
Satışların Maliyeti (-)	(152.494.000)	(31.983.992)	(16.131.000)	18.506.000	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar(Zarar)	35.467.861	15.969.568	36.889.072	-	-
BRÜT KAR	35.467.861	15.969.568	36.889.072	25.109.438	47.136.559
Genel Yönetim Giderleri (-)	(10.329.293)	(17.758.499)	(20.180.490)	-12.783.917	-26.252.213
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	54.585.719	1.707.430	942.531	1.126.528	287.839
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(83.411)	(6.697.159)	(1.017.618)	-567.108	-1.076.223
ESAS FAALİYET KARI	79.640.876	(6.778.660)	16.633.495	12.884.941	20.095.962
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	701.368	60.879.492	223.235.000	-	22.564.000
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	(34.126)	32.541	-1.081.977
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	80.342.244	54.100.832	239.834.369	12.852.400	41.577.985
Finansman Gelirleri	-	103.333.333	203.273.133	38.430.608	167.822.671
Finansman Giderleri (-)	(476.412)	(30.811.255)	(316.191.528)	-106.920.992	-291.185.084
VERGİ ÖNCESİ KARI	79.865.832	126.622.910	126.915.974	-55.637.984	-81.784.428
Vergi Gideri	(28.138.007)	(420.867)	(1.447.443)	-	-
Dönem Vergi Gideri	(66.641)	(391.462)	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri	(28.071.366)	(29.405)	(1.447.443)	-	-
DÖNEM KARI	51.727.825	126.202.043	125.468.531	-55.637.984	-81.784.428

TL	Cari Dönem 31.12.2019	Düzeltilmiş Konsolide Cari Dönem 31.12.2020	Konsolide Cari Dönem 31.12.2021	Konsolide Cari Dönem 30.09.2021	Konsolide Cari Dönem 30.09.2022
Net Aktif Değeri	550.300.093	682.534.615	807.444.242	625.016.335	934.211.605
Net Aktif Değer Değişim oranı		24%	18%		49%(*)

(*) 30.09.2022 tarihli değişim oranı bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmıştır.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan kalemler ve gerçekleşme oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TL	Halka Arz Öncesi Tahminler (31.12.2022)	2022 3. Çeyrek Gerçekleşen	2022 3. Çeyrek Tahmini (*)	Gerçekleşme Oranı
Gayrimenkul Kira Geliri	61.497.759	48.154.617	46.123.319	104%
Faaliyet Gelirleri/ Giderleri (net)	-27.243.662	-28.547.160	-20.432.747	125%
Faaliyet Karı	34.254.097	19.607.457	25.690.573	88%

Kaynak: www.kap.org.tr

(*) 2022 yılı 3.çeyrek tahmini hesaplama: 31.12.2022 tahmini tutarının 4'e bölünüp 3 ile çarpılmasıyla elde edilmiştir.

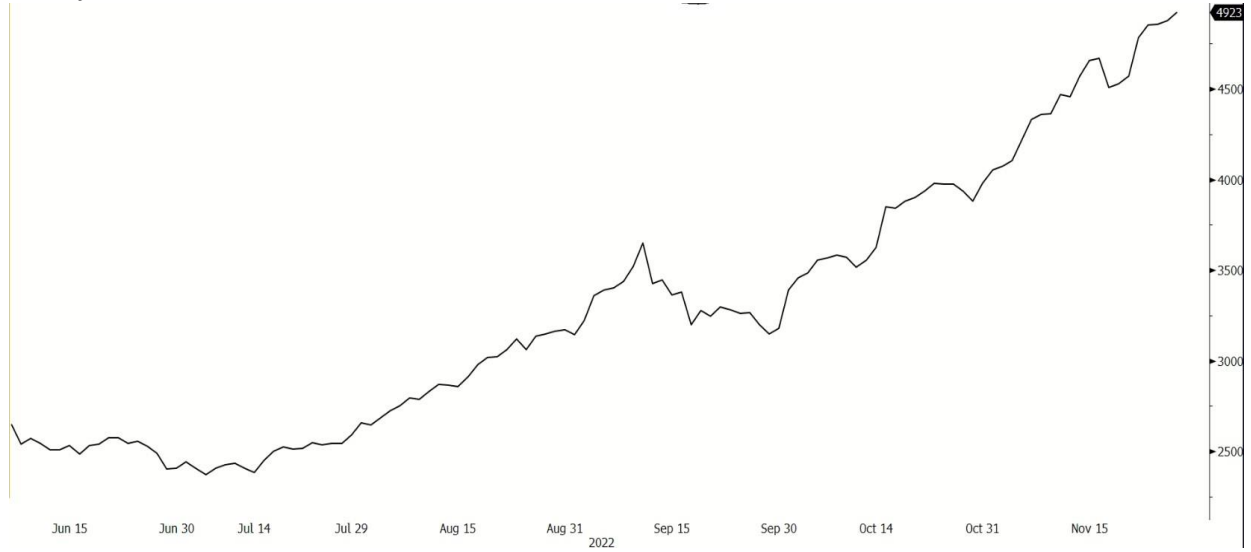
Halka arz fiyatının belirlenmesinde temel alınan kalemlerden biri olan Gayrimenkul Kira geliri halka arz öncesi 31.12.2022 tahminlerinde 61.497.759 TL olarak öngörülmüştür. 2022 3. Çeyrek döneminde gayrimenkul kira geliri için tahmini 46.123.319 TL olup, 48.154.617 TL beklentiler doğrultusunda gerçekleşmiştir. Gerçekleşme oranı %104'dür.

Faaliyet Gelirleri/Giderleri (net) kaleminde ise halka arz öncesi 31.12.2022 tahminlerinde 27.243.662 TL öngörülmüştür. Bu kalemin 2022 3. Çeyrek döneminde de devam eden enflasyonist ortam ve maliyetlerin artmasıyla, beklentilerin bir miktar üzerinde 28.547.160 TL olmuştur. Buna göre gerçekleşme oranı %125'tir.

Faaliyet Karı kaleminde ise halka arz öncesi 31.12.2022 tahminlerinde 34.254.097 olarak öngörülmüştür. Buradaki gerçekleşme ise %88 olarak sene sonu hedefine yakın seyretmektedir.

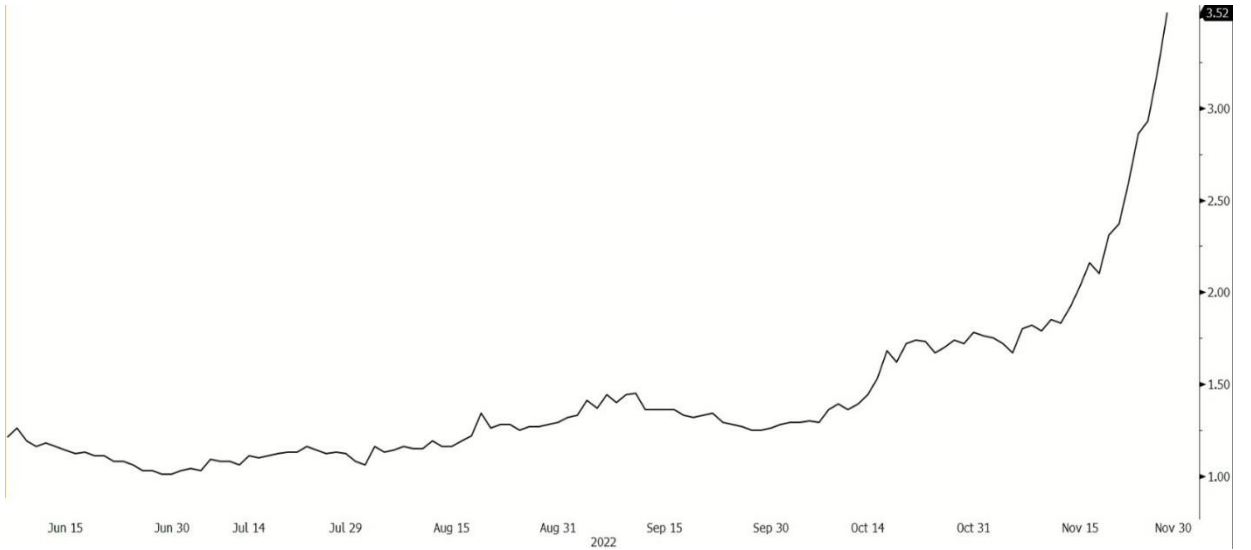
6. HALKA ARZ SONRASINDA FİYATA ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin paylarının Borsa İstanbul’da işlem görmeye başladığı 7 Haziran 2022 tarihinden itibaren BİST100 endeksinin gelişimi aşağıdaki gibi olmuştur.



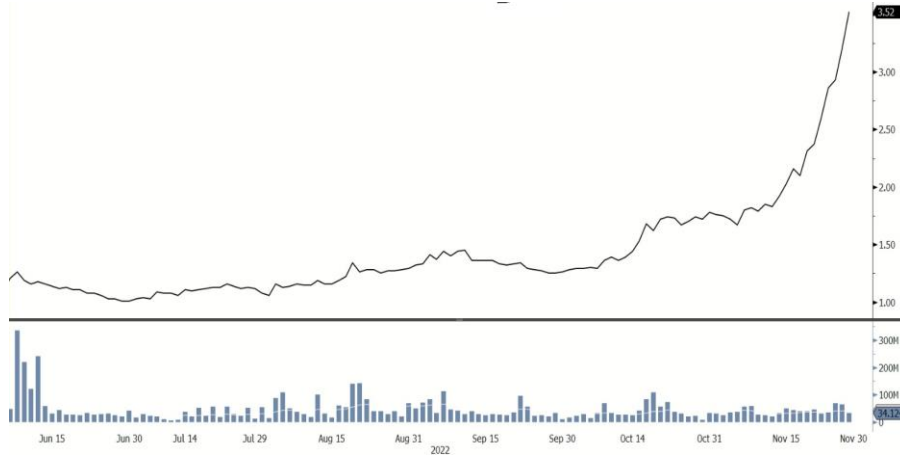
Kaynak: Bloomberg Veri Terminali

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin paylarının Borsa İstanbul’da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren fiyat gelişimi aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.



Kaynak: Bloomberg Veri Terminali

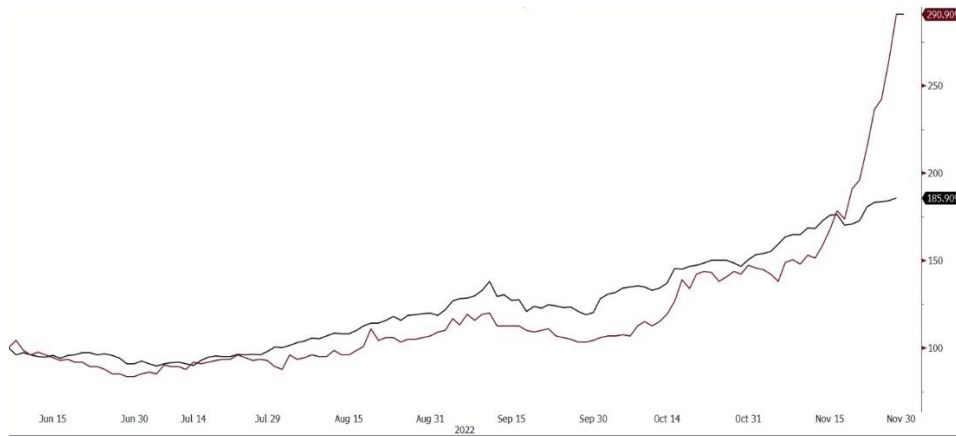
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin paylarının Borsa İstanbul’da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren fiyat ve işlem hacmi gelişimi aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.



Kaynak: Bloomberg Veri Terminali

1-2 Haziran 2022 tarihinde 1,10 TL pay fiyatı seviyesinden halka arz edilen ve 7 Haziran 2022 tarihinde Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlayan Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları, takip eden altı aylık periyodun ardından halka arz fiyatına göre %220 oranında artmıştır. 28.11.2022 tarihi itibarıyla Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları 3,52 TL fiyatla kapanmıştır.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları işlem görmeye başlamasından bir iş günü önce, 6 Haziran 2022 tarihinde 2.648 seviyesinde kapanan BIST100 endeksi 28.11.2022 tarihi itibarıyla 4.923 seviyesinde kapanmıştır. Bu tarihler Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. pay fiyatı halka arz fiyatı olan 1,10TL’ye göre %220 oranında artış gösterirken, BIST100 endeksi ise Şirket’in işlem gördüğü dönem boyunca %86 oranında artmıştır.



Kaynak: Bloomberg Veri Terminali

İlk işlem günü 7 Haziran 2022 tarihi ve grafik başlangıç değerinin 100 baz puanı olarak kabul edilmek suretiyle Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse senedinin halka arz edildiği günden bu yana BIST100 endeksine göre gelişimi yukarıdaki grafikteki gibidir. Grafikten görülebileceği üzere 28.11.2022 tarihi itibarıyla Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları BIST100 endeksine göre %105 daha yüksek getiri elde etmiştir.