



2022

FAALİYET RAPORU

GELECEĞE DEĞER



Şeker  GYO

YÖNETİM KURULU' NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Kurulu'na

Görüş

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve bağlı ortaklığının "Şirket" veya "Grup" 01.01.2022-31.12.2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan tam set konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca "SPK" yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu "KGK" tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına "BDS'lere" uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar "Bağımsızlık Standartları Dâhil" "Etik Kurallar" ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 01.01.2022 - 31.12.2022 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 21 Şubat 2023 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, TTK'nın 514 514 ve 516 ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin tam set finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Ankara, 8.3.2023

KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Member Firm of Abacus WorldWide

Ali Osman EFLATUN
Sorumlu Denetçi

Serdar Nuri Eser
Yönetim Kurulu Üyesi
Genel Müdür



Halka arzın bu kadar yaygın ve geniş kapsamlı sonuçlanması yatırımcıların Şirketimize olan ilgisini ve güveninin bir göstergesi olarak değerlendiriyoruz.



Değerli ortaklarımız bilindiği üzere 2022 yılı Ülkemiz ve dünya için yüksek enflasyon olmak üzere yaşanan ekonomik gelişmeler ve uluslararası krizler (başta Rusya Ukrayna savaşı) nedeniyle her açıdan zorlu bir yıl oldu.

2022 yılı için öncelikli hedeflerimizden olan halka arzı başarıyla gerçekleştirerek çıkarılmış sermayemizi 610.166.462 TL'den 813.555.283 TL'ye arttırdık. Artırılan 203.388.821 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın halka arzı ile toplam 223.727.703 TL'lik halka arz büyüklüğüne ulaştık. Borsa İstanbul tarafından paylaşılan verilere göre de toplam halka arz tutarının 1,58 katına denk gelen talep sonucunda toplam 151.717 yatırımcı halka arzdan pay alımı yapmıştır. Halka arzın bu kadar yaygın ve geniş kapsamlı sonuçlanması yatırımcıların Şirketimize olan ilgisini ve güveninin bir göstergesi olarak değerlendiriyoruz. Şirketimizin halka arz edilen payları 07.06.2022 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da SEGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

Halka arzı izleyen süreçte İzahname de belirtildiği üzere Fiyat İstikrarı kapsamında pay geri alımları yapılarak yatırımcılarımıza destek olunmuştur. Şirket'in halka arz sonrası pay performansına bakıldığında 31.12.2022 itibarıyla %275'lik bir getiriye ulaştığını görüyoruz.

Halka arzdan elde edilen fonlar, Fon Kullanım raporlarında kamuoyuna da açıklandığı şekli ile öncelikle mevcut döviz kredilerinin erken kapanmasında kullanılmış bir bölümü ise yatırımlar için ayrılmıştır. Özellikle döviz kredilerin bir kısmının erken kapatılması mali yapımızın daha da güçlenmesine katkı sağlamıştır.

Şirketimizin 2022 yılı içinde belirlediği ikinci hedef İstanbul, Şile İlçesinde 11.282 m²'lik alana sahip arsa üzerinde arsa sahibi kooperatif ile kat karşılığı paylaşım oranı ile 39 adet villalık projenin hayata geliştirilmesi idi. Söz konusu projeye Eylül 2022 yılı içinde başlanmış, yıl sonu itibarıyla çok kısa süre içinde projenin %40'a yakını tamamlanmıştır. Proje'nin Temmuz 2023'de bitirilmesi planlanmaktadır. Şirketimize ait olacak 14 adet villanın satışlarına ise Mart 2023 de başlanacaktır.

Diğer taraftan, 2022 yılının son aylarında ticari nitelikteki alanların Ticari+Konuta çevrilmesi yönünde yapılan mevzuat değişikliği kapsamında, özellikle lüks konut talebinin artması buna karşı yeterli nitelikte arzin bulunmadığından hareket ile Şeker Kule'nin bir bölümünde bu yönde fonksiyon değişikliğine gidilmesine yönelik olarak belediyelere gerekli müracaatlarda bulunulmuş, sonuçları beklenmektedir.

Şirket'imiz portföyünde bulunan ofisler ve ticari alanlar kapsamında yıl içerisinde kiralama faaliyetlerine devam edilmiş ve kiralamada istenen verimliliği ulaşılmayacağı düşünülen gayrimenkullerin satışı gerçekleştirilmiştir.

2022 yılı sonu itibarıyla belirlediğimiz hedeflere ulaştığımızı öngörüyoruz. Bu süreçte bizlere her zaman destek olan Şekebank T.A.Ş.'ye ve güç birliği yaptığımız iş ortaklarımıza çok teşekkür ederiz.

GELECEĞE DEĞER...



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR NO : 2023 / 17
KARAR TARİHİ : 8 Mart 2023
KATILANLAR : Emin Erdem, Burak Latif Latifoğlu, Serdar Nuri Eser,
Tevfik Türel, Ali Rıza Akbaş
GÜNDEM : 2022 Yılı Faaliyet Raporunun Kabulü Hak.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") Yönetim Kurulu, 8 Mart 2023 tarihinde Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. No: 3/51 Kağıthane, İstanbul adresinde toplanarak;

Şirketimiz Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama ya da açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek, Şirket'in finansal durumu, karşı karşıya olunan riskler ve belirsizliklere ilişkin herhangi bir eksiklik içermediği anlaşılmış olup Faaliyet Raporu'nun kabul edilmesine,

Oy birliğiyle karar vermiştir.

Emin Erdem
Yönetim Kurulu Başkanı

Burak Latif Latifoğlu
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Serdar Nuri Eser
Yönetim Kurulu Üyesi/
Genel Müdür

Tevfik Türel
Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

Ali Rıza Akbaş
Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

FAALİYET RAPORU'NUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

KARAR TARİHİ: 08/03/2023
KARAR SAYISI: 2023/17

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN II-14.1 SAYILI TEBLİĞİN 9. MADDESİ GEREĞİ BEYANIMIZDIR

a) Şirket'imizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış II-14.1 No'lu Tebliği çerçevesinde hazırlanan 31.12.2022 tarihinde sona eren faaliyet dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun tarafımızca incelendiğini,

b) Şirket'imizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

c) Şirket'imizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun işin gelişimi ve performansını, işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şeker GYO Halka Arz Gong Töreni

Şeker GYO'nun gücüne ortak olun,
geleceği birlikte inşa edelim.

Aracı Kurum:

Şeker Yatırım

ŞekerGYO Şekerbank T.A.Ş. kuruluştur.

Geleceği
Birlikte
İnşa Edelim

Şeker GYO Halka Arz Gong Töreni

Şeker GYO'nun gücüne ortak olun,
geleceği birlikte inşa edelim.

Aracı Kurum:

Şeker Yatırım

BORSA
İSTANBUL

ŞekerGYO Şekerbank T.A.Ş. kuruluştur.

İÇİNDEKİLER

1. KURUMSAL YAPI	12	4. FİNANSAL BİLGİLER	36
1.1. Tanıtıcı Bilgiler	13	4.1. Bilanço	37
1.2. Tarihçe	15	4.2. Kâr / Zarar Tablosu	38
1.3. Vizyon ve Misyonumuz	16	4.3. Finansal Tablolara İlişkin Açıklamalar	38
1.4. Sermaye ve Ortaklık Yapısı	18	4.4. Portföy Sınırlamalarına Uyum Tabloları	38
1.5. Denetçi Bilgileri	18	5. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI	40
1.6. Yönetim Kurulu	18	6. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER	42
1.7. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	21	6.1. İlişkili Taraf İşlemleri	43
1.8. Organizasyon Yapısı	21	6.2. İştirakler	43
1.9. İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri	21	7. DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER	44
2. SEKTÖREL BİLGİLER	22	7.1. Genel Kurul Bilgileri	45
2.1. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü	23	7.2. Dönem İçerisindeki Önemli Olaylar	45
2.2. Konut Sektörü	24	7.3. Dönem İçerisinde Hizmet Alınan Kurumlar	45
2.3. Ofis Sektörü	25	7.4. Davalara İlişkin Bilgiler	46
2.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü	26	7.5. Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler	46
3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ ve PROJELER	28	7.6. Sermaye Artırımları	46
3.1. Portföye İlişkin Bilgiler	28	7.7. Temettü Dağıtımlarına İlişkin Bilgiler	46
3.2. Portföydeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerleme Bilgileri	29	7.8. Bağış ve Yardımlar	46
3.3. Portföydeki Ağırlık Oluşturan Gayrimenkuller	30	7.9. Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri	46
3.4. Gayrimenkul Projelerine İlişkin Bilgiler	32	7.10. Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri	46
		8. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	47
		9. KOMİTELERİN ÇALIŞMA ESASLARI	47
		10. DİĞER HUSUSLAR	47

1. KURUMSAL YAPI

1.1 Tanıtıcı Bilgiler

Ünvanı	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adres	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt No: 3/51 34415 Kağıthane-İstanbul
Telefon No	0 212 398 38 00
İnternet Adresi	www.sekergyo.com.tr
E-Posta Adresi	info@sekergyo.com.tr
Yatırımcı İlişkileri	yatirimciiliskileri@sekergyo.com.tr
Ticaret Sicil No	80786-5
Vergi Dairesi / No	ZİNCİRLİKUYU VD / 801 070 6815
Mersis No	801070681500001

1.2 Tarihçe

Şirket, Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile Şirket'in 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.

Şirket, SPK'nın 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.

Şirket, 3.000.000 kayıtlı sermaye tavanı içinde, 610.166.462 TL olan ödenmiş sermayesini, 813.555.283 TL'ye artırmış ve artırılan 1 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın halka arzı 3 Haziran 2022 tarihinde tamamlanmış, 7 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Şirket'in sermaye artırımını, 10 Haziran 2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

Şirket'in %100 pay sahibi olduğu 25.000.000 TL sermayeli "Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş." ("Şeker Kentsel") unvanlı bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Şeker Kentsel'in faaliyet konusu, kendisine ait gayrimenkullerin alınıp satılması ve bu gayrimenkuller üzerinde her türlü tasarrufta bulunmaktadır.

1.3 Vizyon ve Misyonumuz

Şeker GYO olarak vizyonumuz, üretimde ve gelişimde sürekliliğe odaklanarak değer yaratmak, mevcut gayrimenkul portföyümüzü yenilikçi ve işlevsel projelerle zenginleştirirken hissedarlarımıza en yüksek getiriyi sunabilmek; çağın gereksinimlerine uygun olarak, makul ve kabul edilebilir kâr marjı çerçevesinde, ulaşılabilir konut, ticari ve ofis projelerini hayata geçirmektir.

Misyonumuz, büyüme hedeflerimize doğru yol alırken yeni beklentilere uygun, sürdürülebilir ve işlevsel yapılara imza atmak; sürekli üreten ve gelişen bir GYO olarak paydaşlarına "değer katmaktır".

GELECEĞE
DEĞER...

1.4 Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket, 6362 sayılı SPK hükümlerine göre 3.000.000.000 (üç milyar) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1 TL itibari değerinde 3.000.000.000 (üç milyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2019-2023 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

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 artırımını, 10 Haziran 2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL olup detayları aşağıda yer almaktadır:

Ortağın Ünvanı	31.12.2022		31.12.2021	
	Oran (%)	Tutar TL	Oran (%)	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş.	75	610.166.462	100	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler (*)	25	203.388.821	-	-
Toplam		813.555.283		610.166.462

Esas sözleşme uyarınca Şirket'in sermayesini temsil eden paylara tanınmış herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

1.5 Denetçi Bilgileri

PWC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Vergi Hizmetleri (Tam Tasdik)
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Bağımsız Denetim

1.6 Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Ortaklıkta Sahip Olduğu Pay Durumu
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı	09.03.2021	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur
Burak Latif Latifoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	09.03.2021	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur
Serdar Nuri Eser	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	01.07.2018	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur
Ali Rıza Akbaş (*)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	18.03.2022	Yoktur	Yoktur
Tevfik Türel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	09.03.2021	Yoktur	Yoktur

(*) 18 Mart 2022 tarihinde istifaen Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevinden ayrılan Burhanettin Düzeli'nin yerine seçilmiştir.

Burak Latif Latifoğlu Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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 Başmurakıby 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 bu yana Şirket'in Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.

Ali Rıza Akbaş Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Antalya'nın Manavgat ilçesinde doğdu. İlk, orta ve lise eğitimini İstanbul, Sefaköy'de tamamladı. 1991 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Uluslararası İlişkiler bölümünden mezun oldu. Özel bir gıda firmasında pazarlamacı olarak çalıştı. Egebank ve Faisal Finans Kurumu'nda müfettiş olarak, Family Finans Kurumu'nda Eminönü, İzmir ve Ankara Şubelerinde müdür olarak görev yaptı. 2005 yılı haziran ayından itibaren T.C. Ziraat Bankası'nda çalışmaya başladı. 2 yıl Ankara Bölge Başkanlığı yaptı. 2007 yılı Eylül ayında Ticari Bankacılıktan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atandı. 4 yıl bankanın ticari pazarlama ve ticari kredi tahsis konularından sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. 2012 - 2018 yılları arasında Bankanın Bosna Hersek iştiraki olan ZiraatBank BH'da Genel Müdür olarak görev yaptı. 2018 yılı haziran ayında Türkiye'ye döndü, Ankara'da Bölge Başkanı olarak görev yaptı. Ali Rıza Akbaş, T.C. Ziraat Bankası'nda çalıştığı süre içinde Bankanın iştirakleri olan Fintek A.Ş., Ziraat Bankası Makedonya ve Ziraat Bankası Almanya International A.G'de yönetim kurulu üyesi olarak görev aldı. Ziraat Bankası Spor Kulübü'nde yönetim kurulu üyeliği ve kulüp başkanlığı yaptı. Siyasallılar Vakfı'nda da yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmış olan Ali Rıza Akbaş halen Turgut Özal Vakfı mütevelli heyeti üyesidir.

Tevfik Türel Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1986 yılında Boğaziçi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Türel, eğitimine University of Dallas'ta Uluslararası Yöneticilik alanında MBA, Ankara Üniversitesi'nde de Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi konusunda doktora yaparak devam etmektedir. Kariyeri boyunca Amerika ve Türkiye'de bilişim, inşaat, gayrimenkul ve yatırım şirketlerinde üst düzey yöneticilik yapmıştır. Şeker GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'nin yanı sıra Eylül 2019'dan bu yana Türkiye Kızılay Derneği'nde Gayrimenkul Geliştirme Direktörü görevini yürütmektedir.

YÖNETİM KURULU TANITICI BİLGİLER

Emin Erdem Yönetim Kurulu Başkanı

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, Haziran 2002 ile Temmuz 2021 döneminde Şekerbank T.A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapmış olup, halen Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şeker Factoring A.Ş. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Serdar Nuri Eser Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür

Eğitimini sırasıyla A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi (Lisans), T.C. Gazi Üniversitesi (Yüksek Lisans) ve The Wharton School'da tamamlayan Serdar N. Eser 1987-2010 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun çeşitli birimlerinde Uzman ve Başuzman olarak çalıştı. 2010-2015 döneminde Işıklar Enerji ve Yapı Holding A.Ş.'de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyeliği'nin yanı sıra Şirket'in çeşitli iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliklerinde, 2015-2020 döneminde de Verusaturk Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdürlük görevinde bulundu. 2018 yılında Şeker GYO'ya Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen Eser, Temmuz 2021 tarihinden itibaren Şeker GYO'da Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir. Serdar Eser aynı zamanda İstanbul Bilgi Üniversitesi'nde yarı zamanlı Öğretim Görevlisi olarak dersler vermekte olup Borsaya Kote Ortaklık Yöneticileri Derneği Yönetim Kurulu Üyeliği (KOTEDER), Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) Yönetim Kurulu Üyeliği ile Türkiye Ekonomik ve Mali Araştırmalar Vakfı (TEMAV) Mütevelli Heyet Üyeliğini de yürütmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler

Adı Soyadı	Görevi	Yönetim Kurulu Üyelerinin Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı	Şeker Faktoring A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Burak Latif Latifoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı, Şeker Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Personel Sigorta Sandığı Vakfı Yönetim Kurulu Üyesi
Serdar Nuri Eser	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Ensari Deri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Rıza Akbaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Turgut Özal Vakfı Mütevelli Heyeti Üyesi
Tevfik Türel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Türkiye Kızılay Derneği Gayrimenkul Geliştirme Direktörü

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimiz olan Ali Rıza Akbaş ve Tevfik Türel ilgili mevzuatlar ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı atanmaları esnasında, Yönetim Kurulu’muza sunmuşlardır.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de

a) Şirket, Şirket’in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket’in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket’te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5’ inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket’in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket’in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 ve üzeri ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya Yönetim Kurulu Üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,

e) Gelir Vergisi Kanunu’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayıldığımı,

f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

h) Şirket Yönetim Kurulu’nda son on yıl içinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmamış olduğumu,

i) Şirket’in veya Şirket’in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmadığımı,

j) Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu

beyan ederim.

Ali Rıza Akbaş

Tevfik Türel

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu toplantıları etkin ve verimli bir şekilde planlanır ve gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu’nda her üyenin bir oy hakkı bulunur. Yönetim Kurulu düzenli olarak ve önceden planlandığı şekilde en az ayda bir defa, gerekli görülen hallerde bu süreye bağlı olmadan ve gecikmeksizin toplanır. Yönetim Kurulu üyesi prensip

olarak her toplantıya katılır. Yönetim Kurulu Başkanı, Genel Müdür ile görüşerek Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini belirler. Şirketimiz Yönetim Kurulu 2022 Yılında 56 defa toplanmış üyelerin toplantıya katılım oranı %99 olarak gerçekleşmiştir.

1.7 Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Esas Sözleşme’nin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu’nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak 12 Mart 2020 tarih ve 2020/05 sayılı Şirket Yönetim Kurulu kararı ile Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komite kurulmuştur. Aday Gösterme ve Ücret

Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri SPK mevzuatı gereği Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yönetilmektedir.

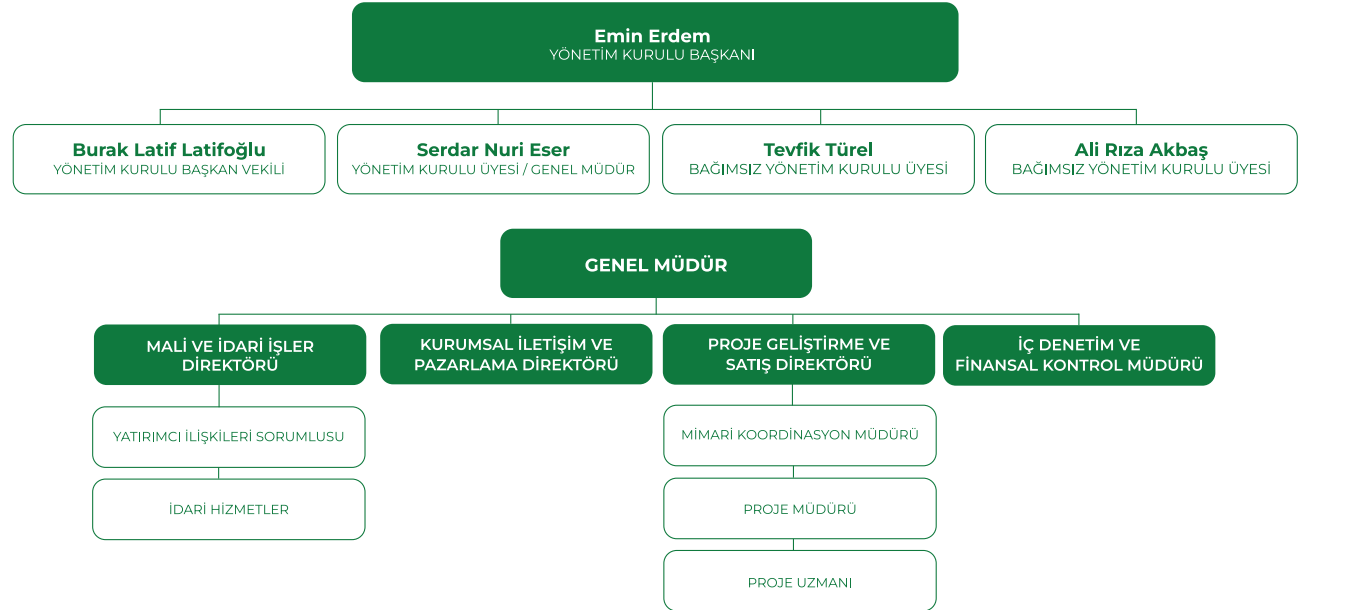
Komitelerin çalışma esasları Şirket’in kurumsal internet sitesi www.sekergyo.com.tr’de ayrıntılı şekilde yer almakta olup, Komiteleri oluşturan kişiler aşağıda yer almaktadır.

Denetim Komitesi	Riskin Erken Saptanması Komitesi	Kurumsal Yönetim Komitesi
Tevfik Türel (Başkan)	Ali Rıza Akbaş (Başkan)	Tevfik Türel (Başkan)
Ali Rıza Akbaş (Üye)	Burak Latif Latifoğlu (Üye)	Burak Latif Latifoğlu (Üye)
		Filiz Şahin (*) (Üye)

(*) 06.12.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Yatırımcı İlişkileri Sorumlusu ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak atanmıştır.

1.8 Organizasyon Yapısı

Şirket faaliyetleri, 5 kişiden oluşan Yönetim Kurulu ve 13 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.



1.9 İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen iki üyeden oluşmaktadır ve komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. 2022 yılında 6 adet rapor hazırlamış ve Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Denetim Komitesi’nin amacı, Şirket’in iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve politikalarına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğünü ve güvenilirliğini, veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğini, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesini ve tespiti sağlamaktır. 2022 yılında, Denetim Komitesi tarafından 4 adet rapor düzenlenmiş olup, Kurumsal Yönetim İlke ve Standartları da göz önünde tutularak, Şirket faaliyetlerinin Şirket amaçları doğrultusunda yürütüldüğü, düzenlenen mali tablolara ve ilgili kanun ve mevzuata uygun hareket edildiğine dair, güven ortamının oluşmuş olduğu, belirlenen hedefler doğrultusunda ana risklerin belirlendiği, sürekli gözlemlendiği, en aza indirgendigi ve mevcut iç kontrol etkinliklerinin sık ve devamlı olarak değerlendirildiği görülmüştür.

İç Kontrol sisteminin etkinliği, Yönetim Kuruluna bağlı Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi sorumluluğunda yürütülen İç Denetim faaliyetleri ile sağlanmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi, dönem içerisinde; Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kurulu’na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı İlişkileri Birimi’nin çalışmalarını gözetmek, Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulu’nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirket’in faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırıcı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak amacıyla dönem boyunca çalışmalarda bulunmuştur. Bununla birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketimizde “Aday Gösterme Komitesi” ve “Ücretlendirme Komitesi”nin de görevlerini üstlenmiştir. Komite, 2022 yılı hesap dönemine ilişkin Kurumsal Yönetim Uyum Raporu’nu hazırlayarak Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Şeker GYO olarak kamuya açıklamış olduğumuz kurumsal yönetim ilkeleri, yapı ve kurallarımızı sahiplenmeyi, bu doğrultuda gerekli adımları atmayı ve düzenli olarak daha iyiyi taşımayı hedeflemekteyiz. Bununla beraber hazırlanan etik kurallar ve yönetim ilkeleri www.sekergyo.com.tr de yer almaktadır.

2. SEKTÖREL BİLGİLER

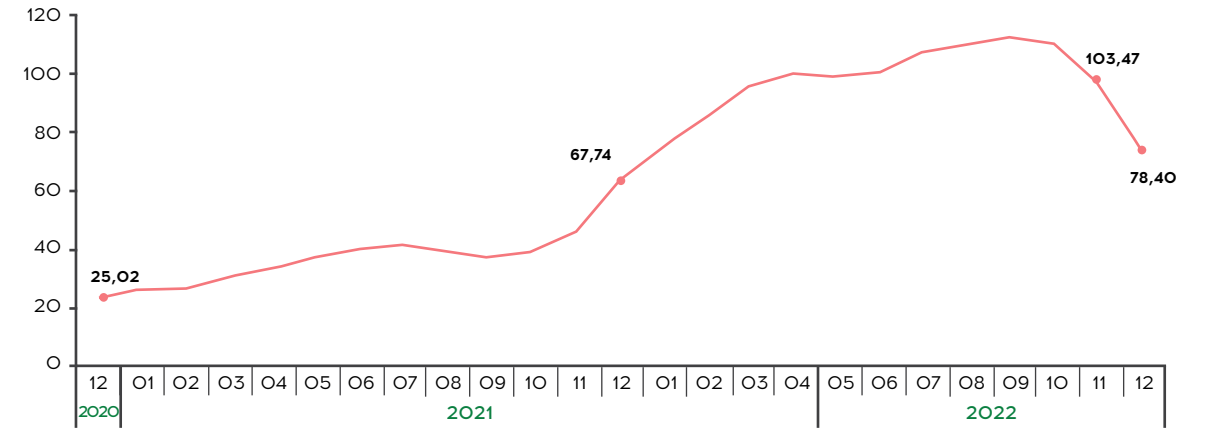
2.1. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Dünya’da yaşanan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep beklentisi batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını ortaya çıkarmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için bir tehdit haline gelmiştir. Bu ekonomik gelişmelerin yanı sıra 2022 yılında pandemi sürecinin etkisinin azalarak da olsa devam etmesi ve 2022’de başlayan Ukrayna - Rusya savaşı piyasaları daha da olumsuz etkilemiş üretim süreçlerinin aksamasına, enerji krizine ve tedarik ile lojistik sorunlara neden olarak maliyet artışlarından kaynaklanan enflasyonist baskıyı arttırmıştır.

Ülkemiz de yukarıda belirtilen nedenlerle meydana gelen maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründe fiyatları yukarı çeken ana etmen olmuştur. Maliyetlerdeki artışlar arz yönlü üretimi azaltmış, buna karşın enflasyona karşı reel getiri arayışı, vatandaşlık ve oturma izni imkânı ve Ukrayna - Rusya savaşı sonucu ülkemize gelen bu ülke vatandaşlarının talebi, 2022’de gayrimenkul sektöründe başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya taşımıştır.

Yukarıda özetlenen gelişmeler dolayısıyla inşaat maliyetlerinde önemli yükselişler görülmüştür. İnşaat maliyet endeksi 2019 yılında %10,16 iken, 2020 de %25,02, 2021 yılında da ciddi bir artış ile %67,74’e yükselmiş, 2022 Eylül ayında ise rekor seviyesine ulaşmış bir önceki yılın aynı ayına göre %119,83 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Aralık 2022



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) İnşaat Maliyet Endeksi, Aralık 2022

İnşaat sektörünün cari fiyatlar ile (Üretim Yöntemiyle) GSYH’den yıllık bazda aldığı pay 2022 2. Çeyrek de %5,4 olmuş aynı dönemde inşaat sektörü %101,4 büyümüştür. GSYH’nın büyüme oranı ise %114,6 olarak gerçekleşmiştir.

İnşaat sektörü güven endeksi, 2022 Mart ayında yılın ilk yarısının en düşük oranı olan 81,0 puanı görmüş olsa da yılsonuna kadar %14,37 bir artışla, 2022 Aralık ayında 92,6 puana yükselmiştir.

2.2 Konut Sektörü

2022 yılında toplam 1.485.622 adet konut satışı ile bir önceki yıl ile benzer bir satış sayısına ulaşılmıştır. Bu satışların 428.429 adeti yaklaşık %28,8'i son çeyrek de gerçekleştirilmiştir.

2022 yılında konut kredisi faiz artışının devam etmesi ve kredi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin etkisiyle ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre gerileme kaydedilmiştir. 2022 yılında yapılan ipotekli satışların sayısı 280.320 iken, 2021 yılında gerçekleştirilen 294.530 adette göre %4,82'lik bir düşüş gözlemlenmiştir.

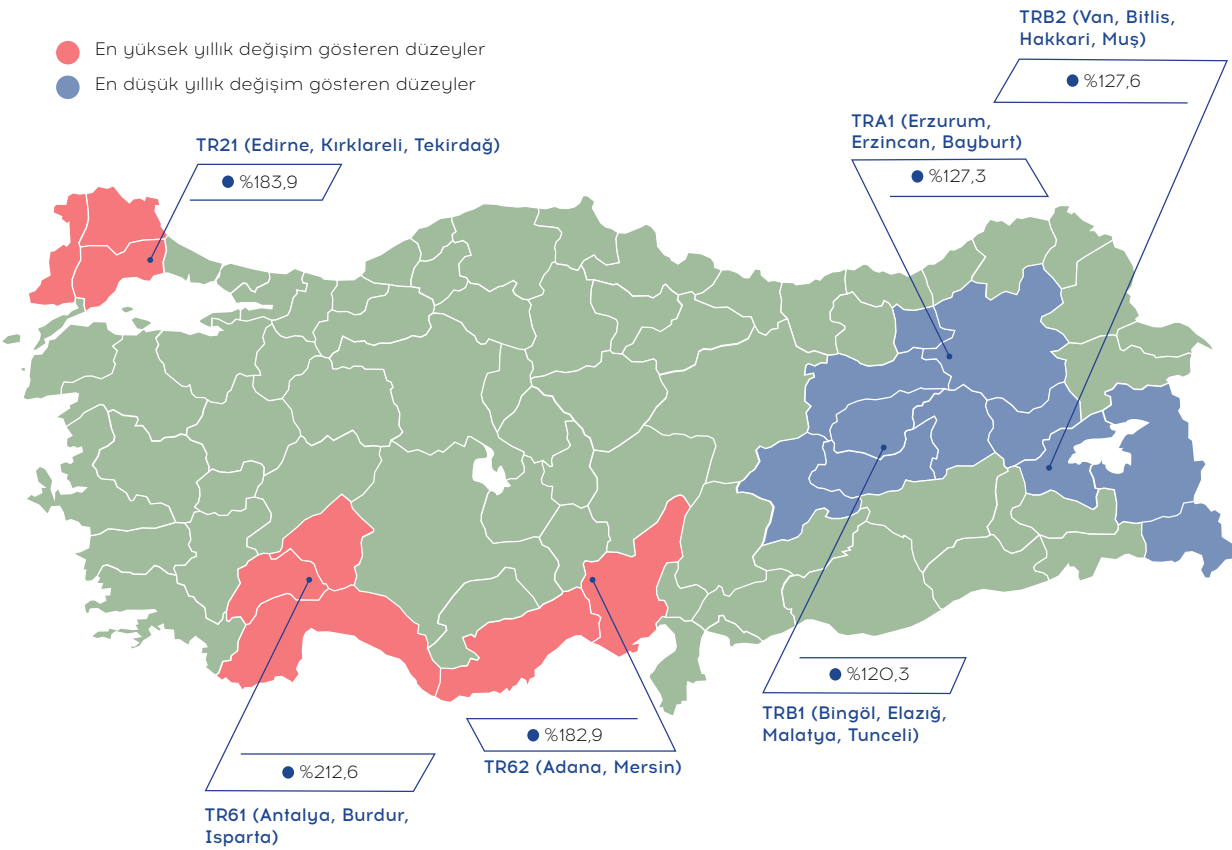
İpotekli konut satışlarının payı 2021 yılı toplamında %19,7 oranında ölçülmüşken, 2022 yılı toplamında bu oran azalarak %18,87 oranında gerçekleşmiştir. İpotek dışında satışların 2022 yılı toplamı 1.205.302 adet olup bu satışlarda ipotekli satışlardaki gerilemenin aksine %0,66 oranında küçük bir artış gözlenmiştir.

Aynı dönemin Kredi kullanımında güncel olarak son iki dönem arası ise %25 gerileme kaydedilmiştir. 2022 yılı dördüncü çeyreğe bakıldığında, aralık sonu itibarıyla toplam konut kredisi hacmi 360 milyar TL düzeylerindedir.

2022 Aralık ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,72, yıllık bileşik faiz ise %20,69 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2022 yılında da artarak devam etmiş ve 67.490 adet satış gerçekleştirilmiştir. Yabancılar yapılan satışların, toplam yapılan satışlara oranı %4,5'düzeyindedir. Yabancılar yapılan satışlarda ilk sırada %36,97 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %32,39 pay ile Antalya yer almıştır. Ülke uyruklarına göre ise %23,91 ile en çok Rus vatandaşlarına, ikinci sırada %12,05 ile İran vatandaşlarına, üçüncü sırada ise %9,156 oranı ile Irak vatandaşlarına konut satışı gerçekleştirilmiştir.

2022 yılı aralık ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. 2022 yılı aralık ayında bir önceki aya göre %5,3 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %167,8 oranında artmıştır. Aynı dönemde yeni konut fiyatları ise aylık bazda ortalama %8,36, yıllık bazda ise %160,8 oranında artış göstermiştir.



Kaynak: TCMB İstatistik Genel Müdürlüğü, Reel Sektör Verileri Müdürlüğü

Konut sektörünü önemli olarak etkileyen unsurlardan biri de konut kredi faizleridir. 2022 başında %1,52 seviyelerinde olan aylık faiz oranı yıl içerisinde %1,46 ile %1,81 seviyelerinde dalgalanmış olup yılsonu itibarıyla da %1,69 seviyelerinde yılı kapatmıştır. 2023 itibarıyla da %1,72 olarak seyretmektedir.

2.3 Ofis Sektörü

2022 yılında bütün dünyada artan ve ülkemizde etkilerinin daha yoğun olduğu enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğin devam etmesi neticesinde Ofis piyasasında birincil kiralarda Türk Lirası ve USD bazında artış kaydedilmiştir.

Özellikle Ofis piyasası için en belirleyici şehir olan İstanbul ofis pazarında 2022 3. Çeyrek de genel arz 6,46 milyon m² olarak önceki çeyrekler ile aynı seviyede seyretmiştir. İstanbul Ofis pazarında 2022 üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %19'dan, %1,4'lük bir düşüşle %17,6 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca, aynı çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 106.118 m²'dir. Böylece, 2022 yılının ilk üç çeyreğinde toplam kiralama işlemi 350.582 m²'ye ulaşmıştır. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri, bir önceki çeyreğe göre %12,2 azalırken, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %65,8 artmıştır.

Özellikle reel getiri arayışındaki kesimlerin konut talebine ilgisi artsa da; konut fiyat artışlarının, diğer finansal yatırım araçlarının 2022 yılı 3. çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansına bakıldığında; Devlet İç Borçlanma Senetleri'nin getirisi %28,04; BİST 100 endeksinde ise %30,74 oranında bir getiri gözlemlenmiş iken Yeni Konut Fiyat Endeksindeki artış %17,49 olmuştur.

Ayrıca, Covid 19 pandemisi sonrası artan A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesinde boşluk oranlarında düşüşler görülmüştür. Özellikle ofis pazarında önemli bir göstere olan İstanbul Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2021 yılı içerisinde %20'lerde seyrederken, 2022 üçüncü çeyreğinde %13,4 seviyelerine kadar düşüş göstermiştir. Talep artışı ve ofis stoğundaki arz yetersizliği nedeni ile USD bazında birincil kiralarda bir önceki seneye nazaran %8'lik bir artış kaydedilmiştir.

İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin Shell and Core ofisler için yapmaları gereken dekorasyon yatırım maliyetleri artmış; bundan dolayı da hazır ve 2. el dekorasyonlu ofislere olan talep de artış göstermiş, pandemi sonrası hazır ofislere olan talep azalışı tersine dönmüştür.

Kiralama İşlemleri	Ç'21	Ç'22	Ç'22
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	60	121	106
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	25,0	23,0	29,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	22,90	18,94	17,60

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 3.Çeyrek Raporu - Sayı: 30

Türkiye ticari Gayrimenkul Endeksi 2022 Eylül sonu itibarıyla 422,47 puan seviyesinde olup bu geçen yılın aynı ayına oranla 209,17 puan bir artışa karşılık gelmektedir. 2022 yılında 269,37 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde %98,06'lık bir artış gerçekleşmiştir. Ofis piyasaların da etkisini gittikçe kaybeden pandemiye

rağmen hibrit çalışma modeli uygulamaya devam etmekte olup ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik sunan ofis yapılarına olan talebin artarak süreceği öngörülmektedir. Ayrıca 2023 yılından itibaren ofis piyasalarının yönünü belirleyecek diğer bir unsorda 15 milyon m² arz yaratacak İstanbul Ofis Merkezi'nin faaliyet geçmesi olacaktır.

2.4 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2022 yılı üçüncü çeyreğinde 38 adet GYO Borsa da işlem görmekte olup söz konusu şirketlerin halka açıklık oranları %45,84, fiili açıklık oranları ise %30,72 olarak gerçekleşmiş toplam piyasa değeri ise 135,9 milyar TL olmuştur. GYO'ların Borsa performanslarına bakıldığında 2022 yılı İkinci çeyrekte BIST 100'den %10 daha fazla getiri sağlamış olan GYO endeksinin getiri oranı, 2022 3.

çeyrekte %4,5 seviyelerinde kalmıştır. BIST 100'ün aynı dönemde %32 getiri sağladığı gözlenmiştir. GYO'ların 3. çeyreklerde portföy değerlerindeki artışı finansal tablolarına yansıtamıyor olmaları yatırımcıların talebini etkilemekte ve genel olarak 3. çeyreklerde GYO getirilerinin düşük kalmasına neden olmaktadır.

Halka Açıklık Oranı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 - Ç3
52%	52%	51%	50%	53%	53%	53%	44%	45,8%

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 3.Çeyrek Raporu - Sayı:30

Piyasa Değeri (Milyon TL)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 - Ç3
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	135.869

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 3.Çeyrek Raporu - Sayı:30

GYO'ların yatırımcı profili açısından, 2022 yılı üçüncü çeyrekte yerli yatırımcıların %88 pay ile ağırlıklı olduğu yabancı yatırımcı oranı ise %12 düzeyinde kalmıştır ki bu oran bir önceki yılın aynı dönemine paraleldir. Uyrak bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ilk 10 ülke arasında; 6 batılı ülke, 2 Arap yarımadası ülkesi, 1 Orta Afrika ülkesi ve 1 adet uzak doğu Asya ülkesi bulunmaktadır. Yabancı yatırımcıların adres ülkeleri içinde ABD önceki dönemlerde olduğu gibi birinci

sırada yer alırken, devamında sırasıyla Hollanda, Birleşik Krallık, Birleşik Arap Emirlikleri ve Bahreyn beşinci sırada yer almıştır.

GYO'ların 2022 yılında dağıttıkları toplam temettü tutarı 1.717.878.634 TL olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı içerisinde dağıtılan toplam temettü tutarlarında ilk üç sırayı, sırasıyla Başkent GYO, Emlak Konut GYO ve Yeni Gimat GYO oluşturmuştur.

GELECEĞE
DEĞER...

3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE PROJELER

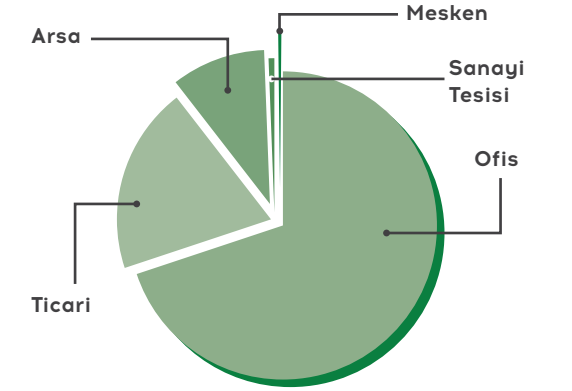
3.1. Portföye İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul Niteliği	Toplam Değeri (TL)
Ofis, Dükkan, Mağaza, Meskenler	2.139.405.389
Binalar	192.760.000
Sanayi Tesisi	6.310.000
Arsalar	111.930.000
Toplam	2.450.405.389

3.2 Portföydeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerleme Bilgileri

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2022 tarihli gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş. tarafından belirlenmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Değer Büyüklüğüne Göre Yurt İçi & Yurt Dışı Gayrimenkul Portföy Dağılımı



31/12/2022

Ofis, Dükkan, Mağaza, Meskenler

Amasya Şubesi
Ankara Bölge Müdürlük Binası
Beşiktaş Şubesi
Büyükdere Dükkan
Elbistan Şubesi
Gazipaşa Şubesi
Göztepe Şubesi
Gümüşsuyu Şubesi ve Üst Katlar
Karacabey Şubesi
Lara Şubesi
Mecidiyeköy Şubesi
Metrocity Binası
Muğla Bodrum Dükkan
Söke Şubesi
Sultanhamam Şubesi
Şeker Kule
Ankara Dupleks Mesken
Kadıköy Şubesi
Kastamonu Şubesi

Değerleme Yöntemi

Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı

Gerçeğe Uygun Değeri

10.530.000
13.440.000
17.410.000
3.715.000
6.635.000
19.375.000
34.140.000
118.950.000
2.860.000
9.355.000
57.395.000
158.440.000
2.220.000
7.270.000
61.985.000
1.568.105.389
6.920.000
27.460.000
13.200.000

Binalar

Afyon Şubesi ve Lojmanlar
Akyazı Şubesi ve Lojmanlar
Boğazlıyan Şube Binası
İzmir Şubesi ve Üst Katlar
Mersin Şubesi ve Lojmanlar
Merzifon Şubesi ve Lojmanlar
Ordu Şubesi
Ostim Şubesi
Sivas Şubesi ve Lojmanlar
Turhal Şubesi ve Lojmanlar
Uzunköprü Şube Binası

Gelir Yaklaşımı
Maliyet Yaklaşımı
Maliyet Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı

9.590.000
7.750.000
6.065.000
94.115.000
13.745.000
7.885.000
13.360.000
8.820.000
17.480.000
7.980.000
5.970.000

Sanayi Tesisi

Karaman

Maliyet Yaklaşımı

6.310.000

Arsalar

Ankara Gölbaşı
Arsa/Kazakistan Almatı
Sarıyer Arsa

Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı
Pazar Yaklaşımı

13.350.000
88.390.000
10.190.000

TOPLAM

2.450.405.389

3.3 Portföydeki Ağırlık Oluşturan Gayrimenkuller

ŞEKER KULE



Son değerleme raporları itibarı ile Şirketimizin en değerli varlığı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2022 tarih ve Özel 2022 - 1284 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; pazar değeri 1.630.680.000,00 TL olan Şeker Kule'dir. İstanbul'un merkezi iş alanında yer alan Eski Büyükdere Caddesi üzerinde, Sapphire AVM ve Residence'in bitişiğinde 22.316 m² kiralanabilir alana sahiptir. Bu raporun yazıldığı tarih itibarıyla, toplam kiralanabilir alanın %91'i kiralanmış olup kiracılar Şekerbank T.A.Ş. ve iştiraklerinden oluşmaktadır.

METROCITY (4 KAT)



İstanbul'un merkezi iş alanında yer alan Büyükdere Caddesi üzerindeki Metrocity Ofis Blok'un 4 katındaki toplam 2.887 m² kiralanabilir alan şirkete aittir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2022 tarih ve Özel 2022 - 1269 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; pazar değeri 158.440.000,00 TL'dir.

Raporun yazıldığı tarih itibarı ile toplam alanın 100%'ü kiralanmış durumdadır. Kiracılar arasında teknoloji şirketleri, finans kuruluşları ve konsolosluk yer almaktadır.

GÜMÜŞSUYU İŞYERİ



Şirketimizin İstanbul Beyoğlu ilçesinde yer alan gayrimenkulünün, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2022 tarih ve Özel 2022 - 1260 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; pazar değeri 118.950.000,00 TL'dir. İstanbul Teknik Üniversitesi Gümüşsuyu Kampüsü'nün karşısında yer alan binanın toplam kiralanabilir alanı 2.854 m²'dir. Halihazırda doluluk oranı %86 olan binada, toplam kiralanabilir alanın %33'ü 2028 yılına kadar Şekerbank'a kiralanmıştır. Geriye kalan 399,56 m²'lik boş alan için kiralama çalışmaları devam etmektedir.

İZMİR İŞYERİ



Şirketimizin İzmir Konak ilçesinde yer alan gayrimenkulünün Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2022 tarih ve Özel 2022 - 1262 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; Pazar değeri 94.115.000,00 TL'dir. Gayrimenkul 100% doluluk oranına sahip olup 4.440 m² kiralanabilir alanı olan binanın tamamı, 2018 yılında 10 yıllığına Şekerbank T.A.Ş. ve 5 yıllığına Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 'ye kiralanmıştır.

SULTANHAMAM İŞYERİ



Şirketimiz 2020 yılında Şekerbank Personeli Munzam Vakfı'nın düzenlediği ihaleye katılarak, İstanbul ve Antalya'da Şekerbank'ın kiracısı olduğu iki gayrimenkul ile Ankara'da bulunan boş bir ticari nitelikli arsayı toplam 30 milyon TL bedelle satın almıştır. Bu gayrimenkullerin en değerlisi Fatih, Eminönü Mahallesi'nde bulunan Şekerbank T.A.Ş. Sultanhamam Şubesi'nin bulunduğu 2 adet bağımsız bölümdür. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2022 tarih ve Özel 2022 - 1275 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; Pazar değeri 61.985.000,00 TL olan gayrimenkule ödenen değer 22.850.000 TL'dir. Söz konusu gayrimenkuller 01.01.2025 tarihine kadar Şekerbank T.A.Ş.'ye kiralanmıştır.

MECİDİYEKÖY İŞYERİ



İstanbul'un en işlek caddeleri üzerinde yer alan bu gayrimenkulün toplam kiralanabilir alanı 597 m²'dir. Mevcut durumda Şekerbank şubesi olarak hizmet vermektedir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2022 tarih ve Özel 2022 - 1266 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; pazar değeri 57.395.000,00 TL'dir.

GÖZTEPE



Şirketimizin İstanbul, Kadıköy ilçesi, Göztepe Mahallesi'nde yer alan bu gayrimenkulünün toplam kiralanabilir alanı 158 m²'dir. Şekerbank T.A.Ş.'ye kiralanmış olup, Şekerbank Göztepe Şubesi olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2022 tarih ve Özel 2022 - 1259 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; Pazar değeri 34.140.000,00 TL'dir.

3.4 Gayrimenkul Projelerine İlişkin Bilgiler





Şile Projesi

Şirket ile S.S.Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatifi ("Kooperatif") arasında kat karşılığı arsa devri sözleşmesi için 22 Şubat 2021 tarihinde bir ön protokol yapılmış, 6 Ekim 2021 tarihinde de düzenleme şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı

Proje Süreci

Proje toplam 29 adet villa, 42 adet bağımsız bölüm ve 206,64 m² havuz alanından oluşmaktadır. Ayrıca 12 Mayıs 2022 tarihinde, Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'na ait, taşınmazın, 1.036,14 m²'lik kısmı çocuk oyun alanı, spor alanları ve dinlenme alanları gibi rekreatif aktivitelerde kullanılmak üzere kiralanmıştır.

Mimari projede bölgeyle uyumlu bir tasarım uygulanmış yapıların birbirleriyle ve çevresi ile ilişkilerinde ışık, rüzgâr ve mahremiyet hususları dikkate alınmış, malzeme seçimlerinde doğal renklerin ve dokuların kullanımına özen gösterilmiştir. Projede sürdürülebilirlik kapsamında peyzaj

Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu kapsamda toplam 29 adet villadan oluşacak projede 14 adet villa Şeker GYO'ya aittir.

alanlarının sulanmasında kullanılmak üzere yağmur suyu hasatı mevcuttur.

Projenin yönetimi ve yapım işleri için 21 Temmuz 2022 tarihinde Optimal Proje Yönetimi İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ile Yönetim Yükleniciliği Sözleşmesi imzalanmıştır. Yapı Ruhsatı Şile Belediyesi tarafından 05.09.2022 tarihinde onaylanmış, yapım işlerine Eylül 2022 tarihinde başlanmıştır. Projenin Kaba ve ince yapı işleri devam etmekte olup, Temmuz 2023 tarihinde tamamlanması planlanmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla Proje hedef iş programına göre fiziksel ilerlemede %42'lik bir gerçekleştirme oranına ulaşılmıştır.



4. FİNANSAL BİLGİLER

4.1 Bilanço (Konsolide)

VARLIKLAR	Dipnot No	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	155.529.043	296.705.813
Finansal yatırımlar	[4]	185.494.615	131.423.940
Ticari alacaklar	[6]	-	8.991
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		-	8.991
Diğer alacaklar	[7]	985.401	704.585
Türev araçlar	[8]	-	36.790.000
Proje halindeki stoklar	[9]	31.925.066	274.846
Peşin ödenmiş giderler	[13]	12.986.362	151.440
Diğer dönen varlıklar	[16]	4.144.709	4.535.248
Toplam Dönen Varlıklar		391.065.196	470.594.863
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[7]	1.926	3.652
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	2.450.405.389	1.105.913.000
Maddi duran varlıklar	[11]	62.840.251	26.879.616
Maddi olmayan duran varlıklar	[12]	69.829	-
Toplam Duran Varlıklar		2.513.317.395	1.132.796.268
TOPLAM VARLIKLAR		2.904.382.591	1.603.391.131

KAYNAKLAR	Dipnot No	31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	-	180.250.497
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	152.783.602	139.786.172
Ticari borçlar	[6]	389.040	342.606
İlişkili taraflara ticari borçlar		8.909	8.909
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		380.131	333.697
Diğer borçlar	[7]	8.569.639	1.368.755
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	[14]	3.253.890	2.338.350
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	557.439	66.787
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		133.116	66.787
Diğer kısa vadeli karşılıklar		424.323	-
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		165.553.610	324.153.167
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	373.966.000	469.448.969
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	739.260	448.185
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		348.184	107.172
Diğer uzun vadeli karşılıklar		391.076	341.013
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[28]	6.838.272	1.896.568
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		381.543.532	471.793.722
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		547.097.142	795.946.889
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		2.357.285.449	807.444.242
Ödenmiş sermaye	[18]	813.555.283	610.166.462
Geri alınmış paylar	[19]	-11.257.175	-
Paylara ilişkin primler iskontolar	[20]	20.338.882	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler giderler	[21]	43.414.878	5.479.675
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[22]	339.796	339.796
Geçmiş yıllar karları veya zararları		195.244.223	65.989.778
Net dönem karı veya zararı		1.295.649.562	125.468.531
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.357.285.449	807.444.242
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		2.904.382.591	1.603.391.131

4.2 Kar / Zarar Tablosu (Konsolide)

	Dipnot No	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	[23]	106.873.233	53.020.072
Satışların maliyeti	[23]	-19.936.000	-16.131.000
BRÜT KAR/ZARAR		86.937.233	36.889.072
Genel yönetim giderleri	[24]	-35.715.456	-20.180.490
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	360.682	942.531
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-979.950	-1.017.618
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		50.602.509	16.633.495
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	1.362.829.762	223.235.000
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	-1.081.977	-34.126
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		1.412.350.294	239.834.369
Finansman gelirleri	[27]	179.484.688	203.273.133
Finansman giderleri	[27]	-291.243.716	-316.191.528
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		1.300.591.266	126.915.974
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	[28]	-4.941.704	-1.447.443
Dönem vergi gideri/geliri		-	-
Ertelenmiş vergi gideri/geliri		-4.941.704	-1.447.443
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		1.295.649.562	125.468.531
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		1.295.649.562	125.468.531
Pay Başına Kazanç	[29]	1,7886	0,2056
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		1,7886	0,2056
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		37.935.203	4.675.643
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları Azalışları	[11]	38.113.506	4.593.000
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları Kayıpları	[15]	-178.303	82.643
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-5.234.547
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir Gider	[4]	-	-5.234.547
DİĞER KAPSAMLI GELİR		37.935.203	-558.904
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.333.584.765	124.909.627

4.3. Finansal Tablolara İlişkin Açıklamalar

Finansal tablolar ve dipnotları www.kap.org.tr ve www.sekergyo.com.tr internet adreslerinde yer almaktadır.

4.4. Portföy Sınırlarına Uyum Tablosu

Burada yer alan bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014

tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde bireysel finansal tablolar üzerinden hazırlanmıştır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

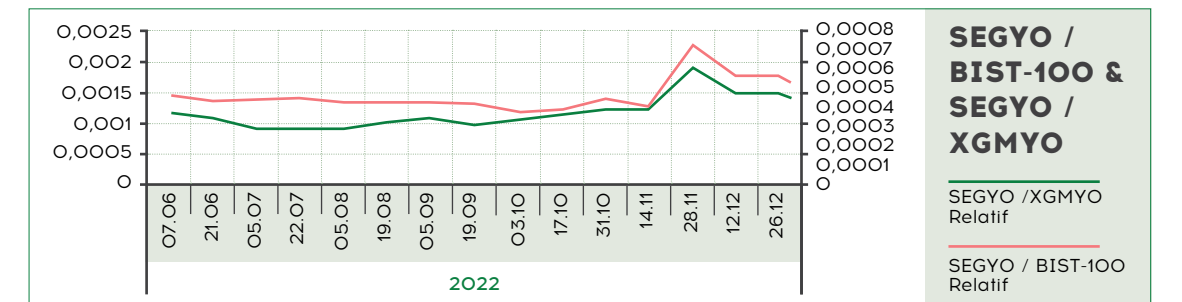
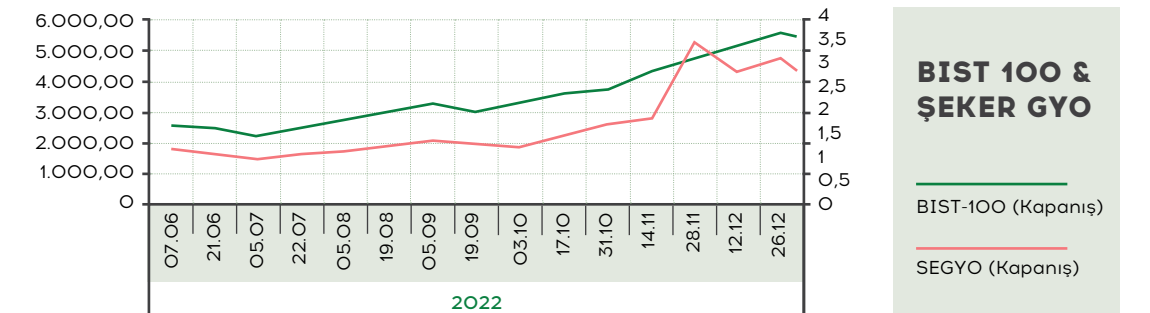
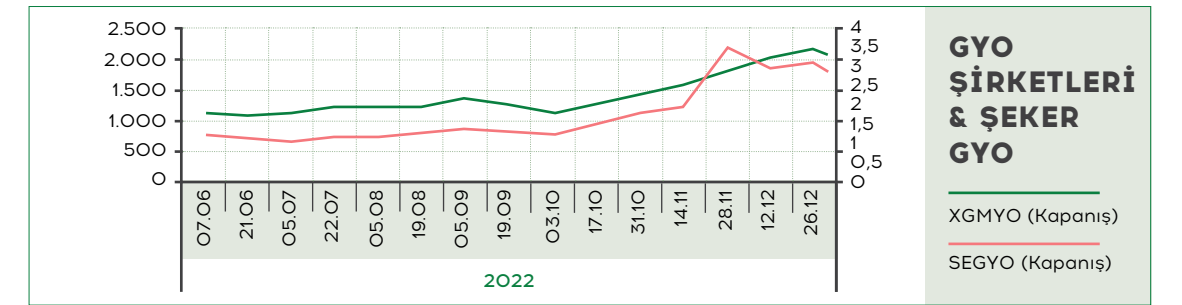
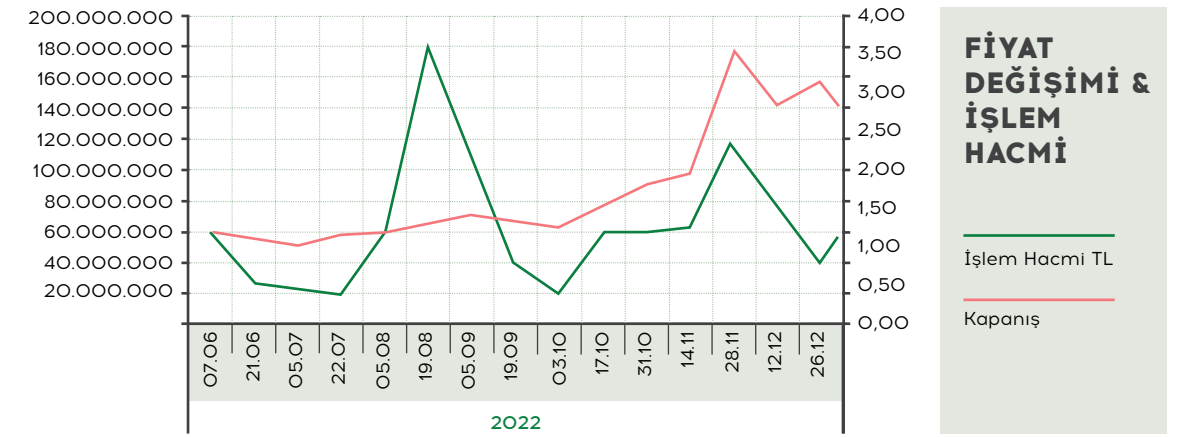
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki		31.12.2022	31.12.2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/	b	335.841.975	423.292.836
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/	a	2.455.210.000	1.105.999.000
C	İştirakler	Md.24/	b	25.000.000	25.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/	f	-	-
	Diğer Varlıklar			47.044.408	39.468.921
D	Toplam Varlıklar Aktif Toplamı	Md.3/	p	2.863.096.383	1.593.760.757
E	Finansal Borçlar	Md.31		526.749.602	789.485.638
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31		-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/	f	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31		2.322.991.101	799.739.205
	Diğer Kaynaklar			13.355.680	4.535.914
J	Toplam Kaynaklar	Md.3/	p	2.863.096.383	1.593.760.757

Diğer Finansal Bilgiler		Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ		31.12.2022	31.12.2021
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/	b	-	-
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/	b	150.347.360	291.868.896
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/	d	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/	d	88.390.000	67.965.000
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/	c	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/	d	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1	a	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31		464.799	581.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/	e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22	1	185.494.615	175.942.800

Portföy Sınırlamaları		Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ		31.12.2022	31.12.2021	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/	e	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/	a b	%86	%69	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/	b	%13	%28	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/	d	%3	%4	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/	c	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1	a	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31		%23	%99	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/	b	%5	%18	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/	1	%6	%11	≤ %10

Şirketimiz hisse senedi performansına ilişkin veriler aşağıda yer almaktadır:

TARİH	AÇILIŞ	EN YÜKSEK	EN DÜŞÜK	KAPANIŞ	İŞLEM ADETİ	İŞLEM HACMİ TL
07.06.2022	1,19	1,21	1,14	1,21	48.832.650	58.426.687
30.06.2022	1,01	1,05	1,00	1,01	42.616.190	43.636.820
29.07.2022	1,13	1,14	1,12	1,12	13.426.390	15.126.321
31.08.2022	1,28	1,31	1,26	1,29	70.012.570	90.238.705
30.09.2022	1,26	1,26	1,24	1,26	10.245.340	12.818.226
31.10.2022	1,73	1,82	1,73	1,78	34.400.690	61.017.829
30.11.2022	3,17	3,33	2,88	2,92	61.187.410	184.628.339
30.12.2022	3,10	3,13	3,00	3,03	8.537.673	26.050.658



5. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

6. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER

6.1. İlişkili Taraf İşlemleri

Ana Ortaklık Banka ile Grup'un diğer ilişkili taraflarıyla yapılan işlemler aşağıda yer almaktadır:

İlişkili Taraf Adı	Mevduat	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Şekerbank T.A.Ş.	29.790.188	-	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	9.440
Sekar Filo Kiralama	-	8.909	-

İlişkili Taraf Adı	Faiz Geliri	Kira Geliri	Kira Gideri	Kur Farkı Geliri	Diğer Gelirler	Kur Farkı Giderleri	Halka Arz Giderleri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	3.772.777	47.216.801	-	24.031.918	-	(7.790.171)	-	-	67.231.325
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	146.892	-	-	-	-	-	-	146.892
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	354.517	-	-	-	-	-	-	354.517
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	788.136	3.228.890	-	-	-	-	(8.887.936)	-	(4.870.910)
Sekar Filo Kiralama	-	429.748	(600.396)	-	-	-	-	-	(170.648)
Şeker Faktoring A.Ş.	-	1.550.016	-	-	-	-	-	-	1.550.016
Şeker Sigorta A.Ş.	-	1.550.016	-	-	-	-	-	(429.243)	1.120.773
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.576.584	-	-	-	-	-	-	1.576.584
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	-	150.000	-	-	-	150.000
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	2.368.080	-	-	-	-	-	-	2.368.080
TOPLAM	4.560.913	58.421.544	(600.396)	24.031.918	150.000	(7.790.171)	(8.887.936)	-429.243	69.456.629

Yukarıda yer alan işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketlerine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Grup'umuzun zararı söz konusu olmamıştır.

6.2. İştirakler

Şirket'in %100 pay sahibi olduğu Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş'nin faaliyet konusu, kendisine ait gayrimenkullerin alınıp satılması ve bu gayrimenkuller üzerinde her türlü tasarrufta bulunulmasıdır.

7. DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER

7.1. Genel Kurul Bilgileri

2021 yılı faaliyetlerini değerlendirmek üzere olağan Genel Kurul toplantısı 24.03.2022 tarihinde Şirket merkezinde yapılmış olup, özetle Genel Kurul tarafından; 2021 yılı finansal tablolar ve faaliyet

raporu onaylanmış, bütün Yönetim Kurulu üyeleri ibra edilmiş, 2022 faaliyet yılı finansal raporlarımız için bağımsız denetim hizmetinin Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

7.2. Dönem İçerisindeki Önemli Olaylar

Şirket, adeti 1 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın ihracı için hazırladığı izahname 26 Mayıs 2022 tarihinde SPK tarafından onaylanmış olup ilgili sermaye artırım (ihraç) süreci 3 Haziran 2022 tarihinde tamamlanmıştır. 7 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in dolaşımdaki hisseleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Halka arzdan elde edilen fonun %69,6'sına (TL bazında) karşılık gelen 8.103.439,28 USD tutarında Banka kredilerinin kısmi ve tam kapaması gerçekleştirilmiştir.

Şeker GYO Şile Konut Projesi'nin proje yönetimi ve yapım işleri için 21 Temmuz 2022 tarihinde Optimal Proje Yönetimi İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ile Yönetim Yükleniciliği Sözleşmesi imzalanmıştır. Yapı Ruhsatı onayı Şile Belediyesi tarafından 05.09.2022 tarihinde gerçekleştirilerek, inşaat işlerine Eylül 2022 tarihinde başlanmıştır. Kaba yapı işleri devam etmekte olup, ilgili projenin Temmuz 2023 tarihinde teslim edilmesi planlanmaktadır.

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hocımimi Mahallesi, 127 Ada, 33 Parsel'de tanımlı (12 Adet Bağımsız Bölüm) gayrimenkuller 42.000.000 TL'ye satılmıştır.

7.3. Dönem İçerisinde Hizmet Alınan Kurumlar

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme
Esin Avukatlık Bürosu	Uzman Hukukçu Raporu
Tepeaşan Hukuk Bürosu	Genel Hukuk Danışmanlığı
Ergün Hukuk Bürosu	Genel Hukuk Danışmanlığı
PWC Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Vergi Hizmetleri (Genel Tasdik)
Doluyurtlar Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri	Proje Danışmanlığı
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Halka Arz Aracılığı
Global Menkul Değerler A.Ş.	Fiyat Tespit Raporu
TERA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Fiyat Tespit Raporu
Marka Sokak Reklam İletişim ve Tasarım A.Ş.	Reklam Ajans Hizmeti
Reklam Beş Tanıtım ve Bilişim Hizmetleri Danışmanlık Turizm Ticaret Ltd.Şti.	Online Portal Hizmeti
Şeker Sigorta A.Ş.	Sigorta Hizmeti
Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş.	Araç Kiralama Hizmeti
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Bağımsız Denetim
Mek Mimarlık ve Planlama Ltd Şti.	Proje ve Danışmanlık Hizmetleri
Trend Reklam Tasarım ve Mimarlık San.Tic. A.Ş.	Baskı İşleri
ICP Digital Medya Planlama ve Dağıtım A.Ş.	Medya Satın Alma
Görsel Sanatlar Matbaacılık San.Tic. A.Ş.	Ofis Baskı İşleri
Metrocity Millenium A Blok Bina Yöneticiliği	Bina Yönetimi
Piyon Yönetim Sis.Danışmanlık ve Tic.Ltd.Şti.	Onarım ve Tedarik Hizmeti
Uyumsoft Bilgi Sis.ve Teknolojileri Tic.A.Ş.	Sistem Yönetimi
Yüksel Yönetim Hijyen San.ve Tic. A.Ş.	Temizlik Hizmeti
Nurus Nurettin Usta Pro.Dek.Mob.Aks.Ürt.Paz.İth.İhr.A.Ş.	Mobilya Tedariki
Yıldırım Turizm Taşımacılık Servis Hizm.İnş.Ltd.Şti.	Ulaşım Hizmeti
Dinleyici Turizm Rek.İnş.Taah.Tic.Ltd.Şti	Ulaşım Hizmeti

Yukarıda bahsi geçen kişi ve kurumlarla herhangi bir çıkar çatışması yaşanmamıştır.

7.4. Davalara İlişkin Bilgiler

Grup'un faaliyet raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu üyeleri hakkında idari ve adli yaptırım veya açılan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış olan davalar için 391.076 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 341.013 TL).

7.5. Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler

Grup, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir.

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar toplamı 2.850.617 TL'dir.

7.6. Sermaye Artırımları

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

7.7. Temettü Dağıtımlarına İlişkin Bilgiler

2021 yılı faaliyet dönemine ilişkin olarak herhangi bir temettü dağıtımı söz konusu olmamıştır.

Şirket'imizin kar payı dağıtım politikası uyarınca, 06.03.2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 2022 yılına ilişkin kar dağıtımı yapılmaması önerisi 31.03.2023 tarihinde Genel Kurul onayına sunulacaktır.

7.8. Bağış ve Yardımlar

Grup'un 2022 yılında yapmış olduğu bağış ve yardımlarının toplamı 17.700 TL'dir (31 Aralık 2021: 14.999 TL).

7.9. Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Şirketimizce arsa, arazi ve proje geliştirme fizibilite çalışmaları sürekli olarak yürütülmektedir.

7.10 Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri

Şirket'imiz faaliyetlerini etkileyecek önemli bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu

Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

8. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirket'imiz, uygulanması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri uyum sağlamaktadır. Şirket'imiz uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin çoğuna uyum sağlamış ve uygulamaya geçirmiştir. Diğer ilkelere uyum için çalışmalar yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan 2022 yılına ilişkin Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları Kullanılarak 21.02.2023 ve 07.03.2023 tarihlerinde yayınlanmıştır. İlgili raporlara KAP'tan (kap.org.tr) ve Kurumsal İnternet Sitemizden (sekergyo.com.tr) ulaşılabilir.

9. KOMİTELERİN ÇALIŞMA ESASLARI

Komitelerin çalışma esasları Şirket'in kurumsal internet sitesinde, <https://www.sekergyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/yonetim-kurulu-komiteleri> altında ayrıntılı şekilde yer almaktadır.

10. DİĞER HUSUSLAR

Bilanço Sonrası Hususlar

6 Şubat 2023 tarihinde ülkemizde meydana gelen deprem sebebiyle Kahramanmaraş ili Elbistan ilçesinde yer alan gayrimenkulün değerine ilişkin hasar tespitinin yapılabilmesi mevcut koşullardan dolayı mümkün olmamıştır. Ekli finansal tablolarla ilgili gayrimenkulün ekspertiz değeri 6.635.000 TL'dir.

Şeker  GYO

2022

FAALİYET RAPORU

GENEL MÜDÜRLÜK

Emniyet Evleri Mah. Akarsu
Cad. Promesa Sit.D Kapısı
Apt. No:3/51 - 11 34415
Kağıthane / İstanbul

sekergyo.com.tr