

ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2023 - 30.06.2023

FAALİYET RAPORU

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 4 Ağustos 2023 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Koray Öztürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 4 Ağustos 2023

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR NO : 2023 / 34
KARAR TARİHİ : 4 Ağustos 2023
KATILANLAR : Emin Erdem, Burak Latif Latifoğlu, Mehmet Ak, Ali Rıza Akbaş, Tevfik Türel
GÜNDEM : 2023 / 2.Dönem Finansal Tabloları ve Faaliyet Raporu'nun Kabulü Hak.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") Yönetim Kurulu, 4 Ağustos 2023 tarihinde Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. No: 3/51 Kağıthane, İstanbul adresinde toplanmış ve;

- 1) Şirketimizin 01.01.2023 - 30.06.2023 hesap dönemine ilişkin, "Türkiye Finansal Raporlama Standartları" çerçevesinde hazırlanan ve sınırlı bağımsız denetimden geçmiş Solo ve Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları'nın kabul edilmesine,
- 2) 01.01.2023 – 30.06.2023 dönemine ilişkin 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 ve bu çerçevede Faaliyet Raporu'nun kabul edilmesine,

oy birliğiyle karar vermiştir.

Emin Erdem
Yönetim Kurulu Başkanı

Burak Latif Latifoğlu
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Mehmet Ak
Yönetim Kurulu Üyesi

Ali Rıza AKBAŞ
Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

Tevfik Türel
Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) Madde 9 uyarınca alınan Sorumluluk Beyanı;

FİNANSAL TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

KARAR TARİHİ: 04/08/2023

KARAR SAYISI: 2023/34

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

a) Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış II-14.1 No'lu Tebliği çerçevesinde hazırlanan 30.06.2023 tarihinde sona eren faaliyet dönemine ait Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,

b) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

c) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, SPK'nın II-14.1 Nolu Tebliği uyarınca hazırlanmış Finansal Tabloların işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun 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.
YÖNETİM KURULU

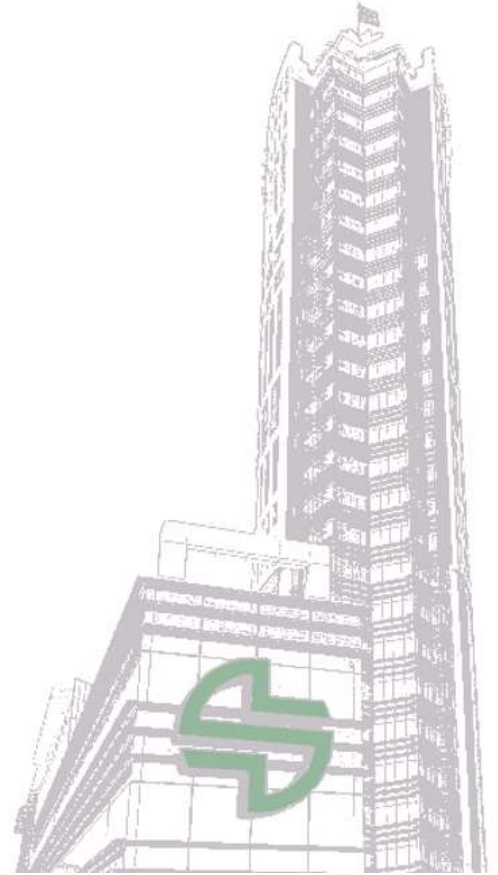
İÇİNDEKİLER

1. KURUMSAL YAPI.....	1
2. SEKTÖREL BİLGİLER.....	7
3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE PROJELER	13
4. FİNANSAL BİLGİLER.....	3
5. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI.....	7
6. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
7. DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER.....	10
8. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	12
9. KOMİTELERİN ÇALIŞMA ESASLARI.....	12
10. DİĞER HUSUSLAR	12

1. KURUMSAL YAPI

1.1. Firmayı Tanıtıcı Bilgiler

Firma Ünvanı	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adres	:	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Şeker Kule Kat: 11 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, Kurul'un 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 getiriye 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".

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'nca 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 artırımı, 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	30.06.2023		31.12.2022	
	Oran (%)	Tutar TL	Oran (%)	Tutar TL
Şekerbank T.A.Ş.	75	610.166.462	75	610.166.462
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	25	203.388.821	25	203.388.821
Toplam	100	813.555.283	100	813.555.283

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

1.5. Denetçi Bilgileri

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (*)	Bağımsız Denetim
PWC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Vergi Hizmetleri (Tam Tasdik)

(*) 31 Mart 2023 tarihli Genel Kurul'da seçilmiştir.

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
Mehmet Ak (*)	Yönetim Kurulu Üyesi	31.03.2023	Yoktur	Yoktur
Ali Rıza Akbaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	18.03.2022	Yoktur	Yoktur
Tevfik Türel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	09.03.2021	Yoktur	Yoktur

(*) 31 Mart 2023 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Tanıtıcı Bilgiler

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.

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 Murakıf Yardımcısı olarak 2006 yılında başladığı görevinden 2017 yılında Bankalar Yeminli Başmurakıfı 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.

Mehmet Ak

Yönetim Kurulu Üyesi

Hacettepe Üniversitesi Bilgisayar Bilimleri Mühendisliği Bölümü'nü bitirdikten sonra, meslek hayatına 1999 yılında Şeker Bilişim San. Tic. A.Ş.'de Yazılım Analisti olarak başladı. Kariyerine 2002-2004 yılları arasında Şekerbank T.A.Ş.'de Yazılım Analisti olarak devam ettikten sonra 2004-2007 yılları arasında Şeker Bilişim San. Tic. A.Ş.'de Proje Müdürü olarak görev aldı. Mehmet Ak, 2007 yılından itibaren Şekerbank T.A.Ş.'de Yazılım ve Proje Yönetimi, Bölüm Yöneticisi ve Bilgi Teknolojileri Grup Başkanı olarak hizmet ettikten sonra, Kasım 2019'da Genel Müdür Yardımcısı olarak atandı. 30.04.2021 tarihi itibarı ile Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev aldı. 31.03.2023 tarihi ile de Şeker GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur.

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, eğitime 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.

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
Mehmet Ak	Yönetim Kurulu Üyesi	Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdür Yrd. Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 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

- 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 sıhrı hisimlarım 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,
 - 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,
 - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,
 - Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
 - 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,
 - Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
 - Şirket Yönetim Kurulu'nda son on yıl içinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmamış olduğumu,
 - 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,
 - 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.

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 sitesinde www.sekergyo.com.tr 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)

1.8. Organizasyon Yapısı

Şirket faaliyetleri, 5 kişiden oluşan Yönetim Kurulu ve 12 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. Rapor tarihi itibarıyla 2023 yılı içerisinde, 3 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. Rapor tarihi itibarıyla 2023 yılı içerisinde, 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 indirildiği 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, Rapor tarihi itibarıyla 2023 yılı içerisinde 2 adet rapor hazırlamış ve Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Şeker GYO olarak kamuya açıklamış olduğumuz kurumsal yönetim ilkeleri, yapı ve kurallarımızı sahiplenmeyi, bu doğrultuda gerekli adımları atmayı ve düzenli olarak daha iyiye 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 (*)

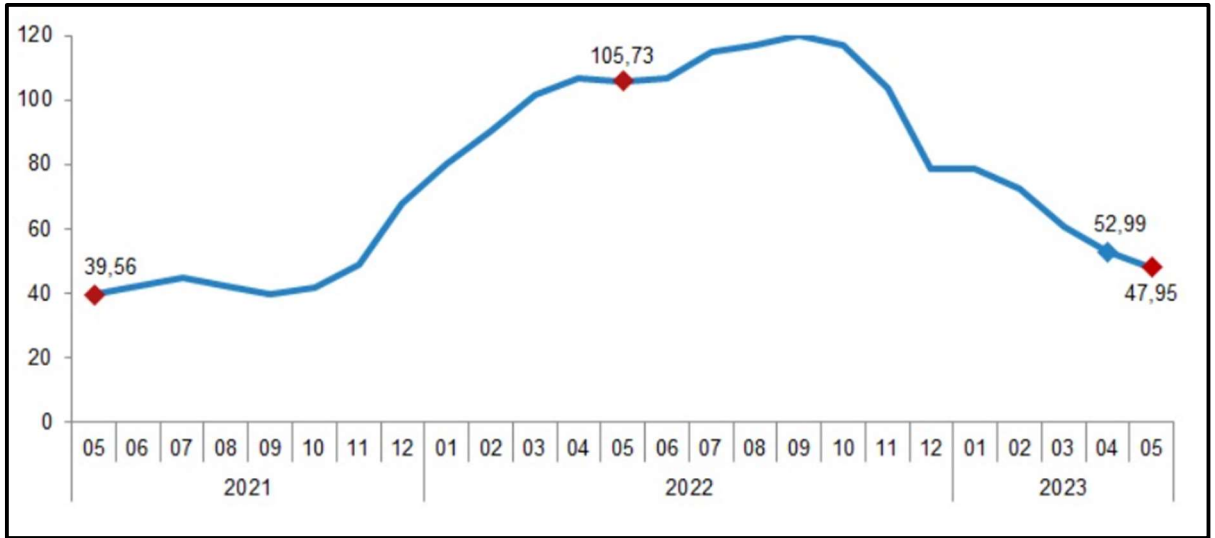
Dünya'da yaşanan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep beklentisi batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını ortaya çıkarmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi 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 ve döviz kurlarının yükselmesi ile 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 - oturma izni imkânı Ortadoğu ve Uzakdoğu ülkelerinin vatandaşlarının ve Ukrayna – Rusya savaşı sonucu ülkemize gelen bu ülke vatandaşlarının talebi, 2022'de gayrimenkul sektöründe başta satış fiyatları olmak üzere kiralara dahil tüm değerleri yukarıya taşımış ve bu taleplerin devam etmesi ile söz konusu artışlar 2023 yılında da sürmüştür.

Sektörün öne çıkan girdilerindeki maliyet artışı 2023 yılının ilk yarısında da devam etmiş, Mayıs 2022 - Mayıs 2023 dönemi itibarıyla ise yıllık fiyat artışları öne çıkan seçilmiş girdilerden hazır betonda %81 ve çimentoda %64 olmuştur.

İnşaat maliyetlerindeki artış yüksek seviyelerde olmayı sürdürmektedir. TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Mayıs 2023'te yıllık bazda %47,95 ve aylık bazda da %0,54 yükselmiştir. Endeks kapsamında malzeme endeksi yıllık bazda %33,55 ve aylık bazda %0,28 artarken, işçilik endeksi ise yıllık bazda %104 artmış ve aylık bazda %1,2 azalmıştır.

İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı (%), (Mayıs 2023)

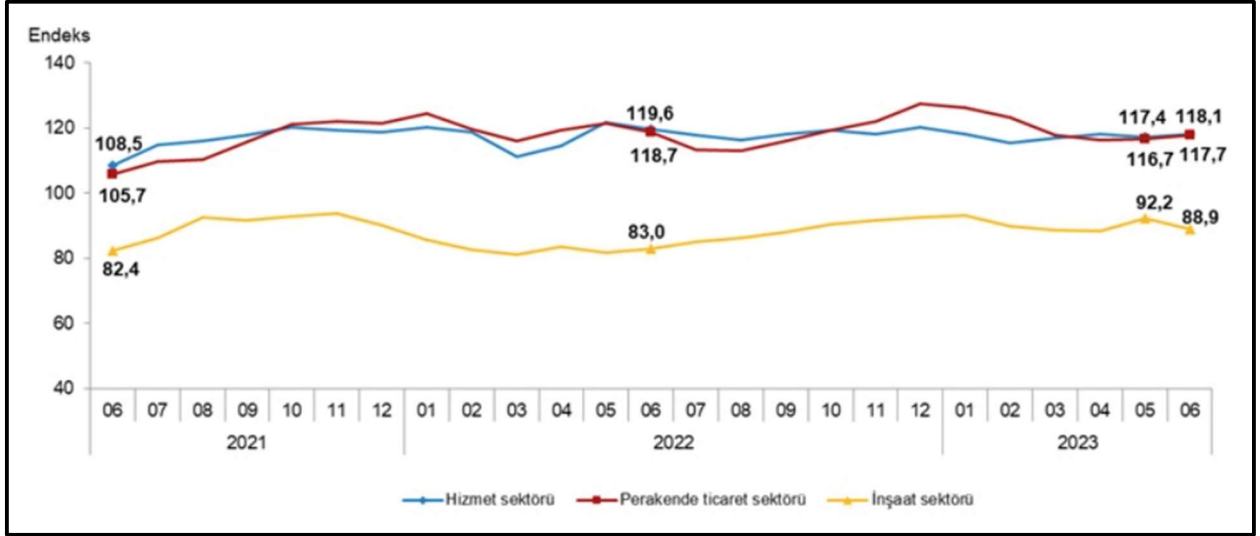


Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) İnşaat Maliyet Endeksi, Mayıs 2023

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4 oranında artmıştır. Türkiye'nin mevcut üretim yapısı içinde büyük bir önem taşıyan inşaat sektörü, 2023 yılı birinci çeyreği itibarı ile GSYH'den %4,87 pay almıştır.

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. Yıla 2023 Ocak ayında 93,2 puanla başlayan endeks Mayıs ayında 92,2 puana, Haziran ayında da bir önceki aya göre %3,6 oranında azalışla 88,9 puana düşmüştür.

Mevsim Etkilerinden Arındırılmış Güven Endeksleri, Haziran 2023



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, Haziran 2023

(*) Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, Haziran 2023, İnşaat Maliyet Endeksi, Mayıs 2023, Türkiye Hazır Beton Birliği (THBB) İnşaat Sektörü Aylık Değerlendirme Raporu Haziran 2023, Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu Haziran 2023

2.2. Konut Sektörü (**)

2022 yılında toplam 1.485.622 adet konut satışı ile bir önceki yıl ile benzer bir satış sayısına ulaşılmıştır. Haziran 2023'te ise bir önceki yılın aynı ayına göre %44,4 azalarak 83.636 adet ile sınırlı kalmıştır. Bununla beraber 2023 yılının ilk yarısında konut satışlarının toplamı 565.779 olmuştur. Bu bir önceki senenin aynı dönemine göre %22,10 oranında düşüş olarak kaydedilmiştir.

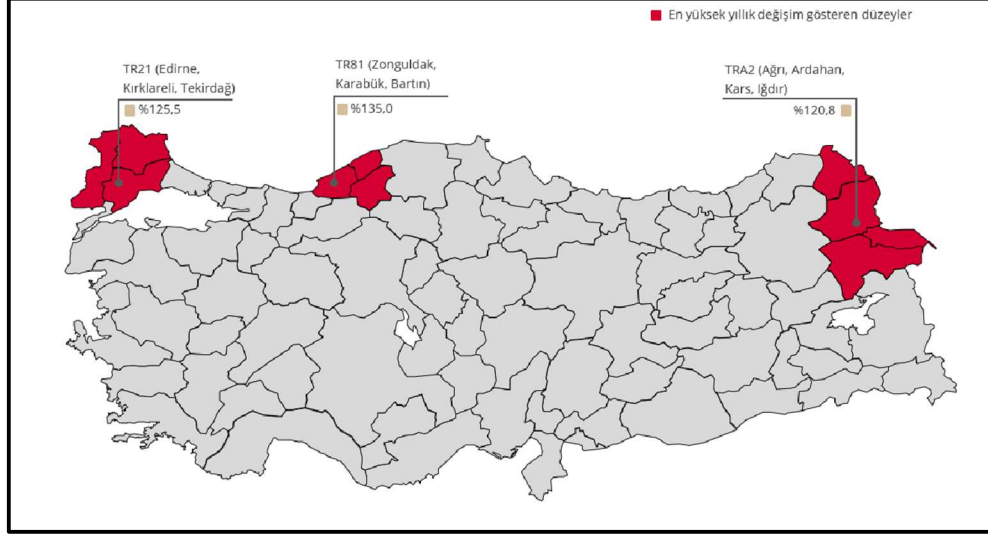
2022 yılında 2023 yılının ilk yarısında da konut kredisi faiz artışının devam etmesi ve kredi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin etkisiyle ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre gerileme kaydedilmiştir. 2022 yılının ilk yarısında yapılan ipotekli satışların sayısı 170.317 iken, 2023 yılı Ocak - Haziran döneminde yapılan satışlar 121.530 adet olarak gerçekleşmiş ve %28,65'lik bir düşüş gözlemlenmiştir.

İpotekli konut satışlarının payı 2023 ilk yarısında %21,48 oranında ölçülmüşken, bir önceki yılın aynı döneminde bu oran %23,44'tür. İpotek dışında satışların 2023 yılı ilk yarısında toplamı 444.249 adet olmuştur. 2023 yılı Mayıs ayına bakıldığında, Mayıs sonu itibarıyla toplam konut kredisi hacmi 433 milyar TL düzeylerindedir.

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 haziran ayı itibarıyla da %1,60 olarak seyretmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,52 azalarak, 19.275 satış adeti olarak gerçekleştirilmiştir. Yabancılar yapılan satışların, toplam yapılan satışlara oranı %3,41 düzeyindedir. Yabancılar yapılan satışlarda ilk sırada %38,65 pay ile Antalya yer alırken, ikinci sırada %31,59 pay ile İstanbul yer almıştır. Ülke uyruklarına göre ise %33,23 ile en çok Rus vatandaşlarına, ikinci sırada %13,67 ile İran vatandaşlarına, üçüncü sırada ise %5,06 oranı ile Irak vatandaşlarına konut satışı gerçekleştirilmiştir.

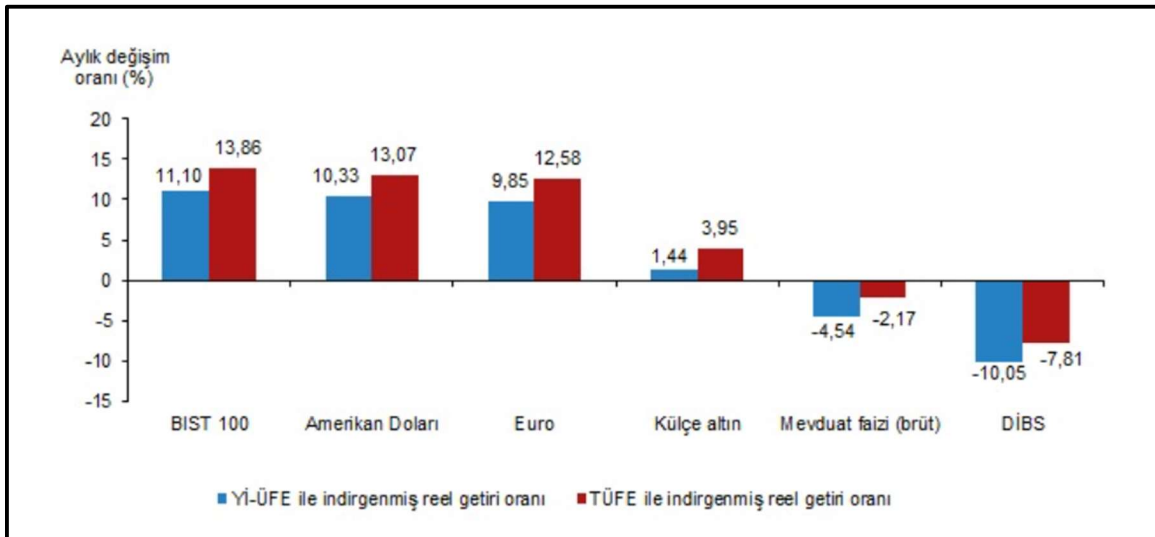
2023 yılı Ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında yüksek artış oranları gözlenmiş olup söz konusu artış yıl içerisinde de devam etmektedir. 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,6 oranında artan Konut Fiyat Endeksi (KFE), bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %103,6, reel olarak ise %45,0 oranında artmıştır. Aynı dönemde yeni konut fiyatları ise aylık bazda ortalama %3,0, yıllık bazda ise %102,6 oranında artış göstermiştir.



Kaynak: TCMB İstatistik Genel Müdürlüğü, Reel Sektör Verileri Müdürlüğü

Özellikle reel getiri arayışındaki kesimlerin konut talebine ilgisi artsa da; konut fiyat artışlarının, diğer finansal yatırım araçlarının 2023 yılı Haziran ayında artış ve getiri performansı ile karşılaştırılmasına bakıldığında; Devlet İç Borçlanma Senetleri yatırımcısına %7,81 oranında getiri azalışı; BİST 100 endeksinde ise %13,86 oranında artış gözlemlenmiştir. Aynı dönemde Konut Fiyat Endeksi'nin (KFE) artışı %3,6 oranında kalmıştır.

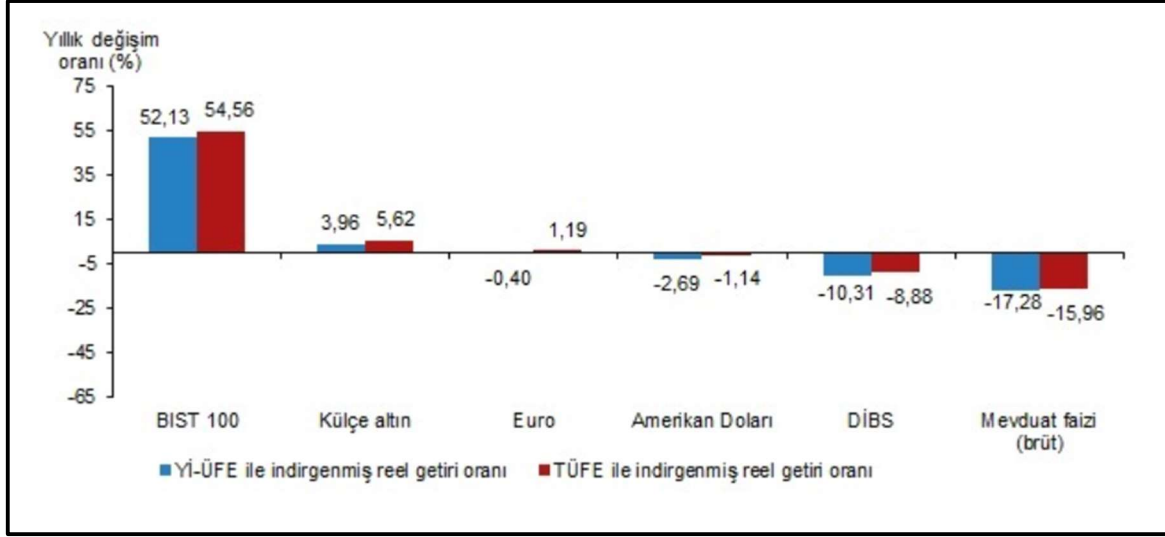
Finansal yatırım araçlarının aylık reel getiri oranları, Haziran 2023



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Hizmet, Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları, Haziran 2023

Yıllık bazda ise BİST 100 Endeksi %54,56 getiri getirirken, Devlet İç Borçlanma Senetleri'ndeki getiri kaybı %8,8 olmuştur. Yıllık bazda ise Konut Fiyat Endeksi %103,6 artmıştır.

Finansal yatırım araçlarının yıllık reel getiri oranları, Haziran 2023



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Hizmet, Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları, Haziran 2023

(**) Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları, Haziran 2023, Konut Satış İstatistikleri Haziran 2023 TCMB İstatistik Genel Müdürlüğü, Reel Sektör Verileri Müdürlüğü

2.3 Ofis Piyasası (***)

Türkiye'nin doğu illeri başta olmak üzere, çevre il ve ülkeleri etkileyen 6 Şubat 2023 deprem felaketi çok sayıda can kaybına mal olmuştur. Deprem yıkıcı etkisi, yapı sektörü hakkında çeşitli argümanları tekrar ortaya çıkarmış, özellikle ticari gayrimenkuller bazında kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından yapı denetim vb. raporlar talep edilmeye başlanmıştır. Buna ek olarak seçimler öncesi kiralama işlemlerinde hem yeni hem de yenileme olarak artışlar gözlenmiştir.

Enflasyon ve döviz kurlarının artışına paralel olarak, 2023 yılının 1. Çeyreğinde kira artışları Türk Lirası ve Dolar bazında artmaya devam etmiştir. Önceki dönemlerde yaşanan pandeminin de etkisiyle global ölçekte resesyon ve ekonomik sıkıntılar devam etmektedir. Ofis sektöründe işlem adedi düşüklüğüne, yapılan genel seçim öncesi belirsizlikleri de sebep olmuştur. Bütün bu olumsuzluklara rağmen, pandemi sonrası ofis çalışmasına dönüş, arzın sabit kalması, erişilebilirlik faktörü ile birlikte, Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki ofislere ve A sınıfı ofislere taleplerin artması günden güne doluluk oranlarına artış olarak yansımıştır.

Ofis piyasası için en belirleyici şehir olan İstanbul ofis pazarında 2023 1. Çeyrekte genel arz 6,46 milyon m2 olarak ölçülmüş ve bir önceki çeyrek ile aynı seviyede seyretmiştir. İşlem büyüklüğüne bakıldığında, toplamda 29.482 m² işlem gerçekleşmiştir. Bu işlemler 2022 yılı 1. Çeyreği ile karşılaştırıldığında %76'lık bir azalma görülmektedir. Kiralama işlemleri ise yaklaşık 29.500 m²'dir. 2022 4. Çeyrekte kaydedilen 163.653 m²'ye göre kiralamalarda ciddi bir düşüş yaşanmıştır.

2023 yılı 1. Çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %85, sayıca %82, oranlarında yeni kiralama anlaşmalarıdır. 2022 yılına göre metrekare bazında artış görülmüştür. 2022 yılı 1. Çeyreğinde kiralamada genişleme işlemleri görülürken, 2023 yılı 1. Çeyrekte bu artış kaydedilmemiştir. 2023 yılı birinci çeyrekte, Covid 19 pandemisi sonrası artan A sınıfı ofis talebiyle birlikte metrekare bazında anlaşmaların, %38'i MİA'da (Merkezi İş Alanı) gerçekleşmiş olup 2022 yılına göre artış kaydedilmiştir. Boşluk oranları %15,8 ile 2022 yılı 4. Çeyrek ile yaklaşık aynı oranda seyretmiştir. Kiralama işlemlerinin %32'si Anadolu yakasında gerçekleşerek, 2022'ye oranla azalma göstermiş, %30'u Avrupa Yakası'nda (MİA dışında)

2022 yılı ile aynı oranda kalmıştır. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2022 4. çeyrekte %9 seviyelerindeyken, 2023 1. Çeyrekte %8,4'e gerilemiştir.

Kiralama İşlemleri	Ç1'22	Ç4'22	Ç1'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)*	123	51	29,5
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)	23,0	25,0	37,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	20,02	22,90	15,80

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 32

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2023 1. Çeyrek sonu itibarıyla 578,54 puan seviyesinde olup bu geçen yılın aynı ayına oranla 287,93 puan bir artış karşılık gelmektedir. Aylık artış oranı ise 20,55 puan olarak kaydedilmiştir. 2023 yılında 536,93 puan seviyesinde başlayan endekste, 3 aylık dönem sonunda 41,61 puan ile %7,74'lik bir artış gerçekleşmiştir. Ofis yatırımları açısından değerlendirildiğinde, 2023 yılının ilk çeyreğinde büyük oranlarda yatırımlar kaydedilmemiştir. Yatırım işlemlerinin orta ve uzun vadeli süreçlerde artış sağlaması beklenmektedir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin bankaların yer aldığı etabı 17 Nisan'da açılarak hizmet vermeye başlamıştır. 2023 yılı içerisinde geri kalan etapların da tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzin ofis pazarına katılacağı tahmin edilmektedir. Oluşacak olan pazarın %50'si kamusal bankalar ve yine kamu kurumları tarafından kullanılacaktır.

(***) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 32, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporu – Sayı: 31

2.4. GYO Sektörü (****)

2022 yılı son çeyrekte 39 adet GYO'nun Borsa'da işlem görmesinin ardından, 2023 yılı ilk çeyrekte genel seçimlerin de etkisiyle Borsa'da işlem gören GYO'ların piyasa değerinde Mart 2023 sonu itibarıyla %23 gerileme görülmüştür. Söz konusu 1. Çeyrek sonu itibarıyla BIST 100'de %13'lük bir değer kaybı da kaydedilmiştir. Borsa'da işlem gören GYO'ların halka açıklık oranları %46'dan %49'a yükselmiş, fiili açıklık oranları ise %33 olarak gerçekleşmiştir. Toplam piyasa değeri ise 191,7 milyar TL (10 milyar USD) olmuştur. 2022 yılı 4. Çeyrekte 2099 puanda kapatan GYO endeksi, 2023 yılı 1. Çeyrek sonunda 1613 seviyesine inmiştir.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
31	31	32	31	33	33	33	37	39	39

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 32

Halka Açıklık Oranı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
%52	%52	%51	%50	%53	%53	%53	%44	%45,33	%49,09

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 32

Piyasa Değeri (Milyon TL)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.951,87	245.216,51	191.650,83

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 32

GYO'ların yatırımcı profili açısından incelendiğinde, ilk çeyrekte yerli ve yabancı yatırımcı sayısında düşüş olduğu gözlemlenmiştir. Yabancı yatırımcı payı incelendiğinde, GYO sektörünün toplam piyasa değerinin %9,21 oranında olduğu görülmektedir. Bu oran 2022 yılı sonunda %10,63 seviyelerinde olup düşük de olsa bir kısım yabancı yatırımcı payının yerli yatırımcıya kaydığını göstermektedir.

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
Yabancı	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817	8.667,91
Yerli	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348	85.420,12
Toplam	11.221	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	41.491	111.165	94.088,03

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 32

Kurumsal yabancı yatırımcı oranında %47,3'lük artış kaydedilmiştir. Uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralaması 2022 yılının son çeyreğinde olduğu gibi ilk 5 ülke açısından değerlendirildiğinde; ilk sırada ABD yer alırken, ABD'yi Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn ve Birleşik Arap Emirlikleri (BAE) izlemektedir.

Halka Açık Kısımın Piyasa Değerlerine Göre Kurumsal - Bireysel, Yerli - Yabancı Yatırım Dağılımı (%)

	Ç3'22	2022	Ç1'23
Bireysel	51,3%	55,0%	52,7%
Kurumsal	48,7%	45,0%	47,03%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 32

BİST'te işlem gören GYO hisselerinin 2023 ikinci çeyrekteki performansını; genel seçimler sonrası belirsizliklerin giderilmesi, uygulanacak ekonomik politikalar, kur-faiz-enflasyon dengesi, BIST 100 ile korelasyon, sermaye piyasaları ve doğrudan yatırım şeklinde sektöre ve ülkeye gelecek yatırımlar, GYO ve GYF ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçlarının birbirlerine yaptıkları yatırım miktar ve vadeleri, enflasyonun yönü ve halkın alım gücü ve şirketlerin finansal yapıları, yatırım işahları ve temettü politikaları belirleyecektir.

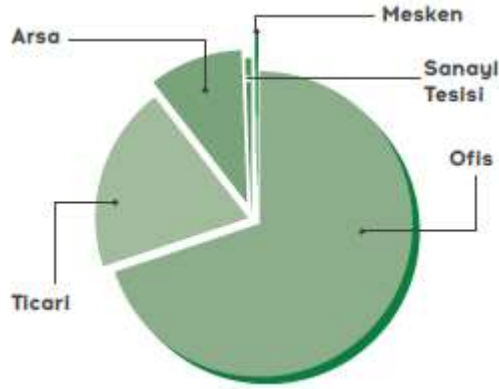
(****) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 32, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporu – Sayı: 31

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE PROJELER

3.1. Portföye İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul Niteliği	Toplam Değeri (TL)
Ofis, Dükkan, Mağaza, Meskenler	2.947.669.379
Binalar	264.258.000
Sanayi Tesisi	6.690.000
Arsalar	145.846.000
Toplam	3.364.463.379

Değer Büyüklüğüne Göre Yurt İçi & Yurt Dışı Gayrimenkul Portföy Dağılımı



3.2. Portföydeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerleme Bilgileri

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerleme 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 değerleme hizmeti vermekte olup yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

	30.06.2023	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler		
Amasya Dükkan	Pazar Yaklaşımı	11.500.000
Ankara Dükkan ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	20.625.000
Beşiktaş Dükkan	Pazar Yaklaşımı	26.000.000
Büyükcçekmece Dükkanlar	Pazar Yaklaşımı	5.900.000
Elbistan Dükkan	Pazar Yaklaşımı	55.366
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	Pazar Yaklaşımı	25.000.000
Göztepe Dükkan	Pazar Yaklaşımı	50.000.000
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	162.296.000
Karacabey Dükkan ve Mesken	Pazar Yaklaşımı	4.550.000
Lara Dükkan	Pazar Yaklaşımı	15.355.000
Mecidiyeköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı	85.000.000
Metrocity Ofisler	Pazar Yaklaşımı	210.000.000
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	3.065.000
Söke Dükkan	Pazar Yaklaşımı	9.170.000
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	Pazar Yaklaşımı	90.000.000
Şeker Kule Ofisler	Pazar Yaklaşımı	2.163.773.013
Ankara Dupleks Mesken	Pazar Yaklaşımı	10.148.000
Kadıköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı	37.082.000
Kastamonu Dükkan ve Depolar	Pazar Yaklaşımı	18.150.000
Binalar		
Afyon Binası	Gelir Yaklaşımı	13.594.000
Akyazı Binası	Maliyet Yaklaşımı	9.775.000
Boğazlıyan Binası	Maliyet Yaklaşımı	8.485.000
İzmir Binası	Pazar Yaklaşımı	126.385.000
Mersin Binası	Pazar Yaklaşımı	21.000.000
Merzifon Binası	Pazar Yaklaşımı	10.250.000
Ordu Binası	Pazar Yaklaşımı	19.000.000
Ostim Binası	Pazar Yaklaşımı	13.000.000
Sivas Binası	Pazar Yaklaşımı	25.000.000
Turhal Binası	Pazar Yaklaşımı	10.300.000
Uzunköprü Binası	Pazar Yaklaşımı	7.469.000
Sanayi Tesisi		
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	6.690.000
Arsalar		
Ankara Gölbaşı Arsası	Pazar Yaklaşımı	17.846.000
Kazakistan Almatı Arsası	Pazar Yaklaşımı	115.000.000
Sarıyer Arsa	Pazar Yaklaşımı	13.000.000
TOPLAM		3.364.463.379

3.3. Portföyde Ağırlık Oluşturan Gayrimenkuller

Şeker Kule Ofisler

Şirket'imizin yatırım amaçlı gayrimenkuller içindeki en yüksek pay Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 19.06.2023 tarih ve Özel 2023 - 435 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; pazar değeri 2.250.000.000,00 TL olan Şeker Kule'dir. Şeker Kule 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 da Şekerbank T.A.Ş. ve iştiraklerinden oluşmaktadır.

Metrocity Ofisler

İstanbul'un merkezi iş alanında yer alan Büyükdere Caddesi üzerindeki Metrocity Ofis Blok'un 4 katındaki toplam 2.887 m2 kiralanabilir alan Şirket'e aittir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 11.05.2023 tarih ve Özel 2023 – 493 sayılı ve 19.06.2023 tarih ve Özel 2023 – 420 sayılı gayrimenkul değerleme raporlarına göre; pazar değeri 210.000.000,00 TL'dir. Raporun yazıldığı tarih itibarı ile toplam alanın 100%'ü kiralanmış durumdadır. Kiracılar arasında teknoloji şirketleri, finans kuruluşları ve konsolosluk yer almaktadır.

Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler

Şirketimizin İstanbul Beyoğlu ilçesinde yer alan gayrimenkulünün, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 19.06.2023 tarih ve Özel 2023 – 412 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; pazar değeri 162.296.000,00 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 T.A.Ş.'ye kiralanmıştır. Geriye kalan 399,56 m²'lik boş alan için kiralama çalışmaları devam etmektedir.

İzmir Binası

Şirket'imizin İzmir Konak ilçesinde yer alan gayrimenkulünün Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 19.06.2023 tarih ve Özel 2023 - 413 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; Pazar değeri 126.385.000,00 TL'dir. Gayrimenkul 88,40% doluluk oranına sahip olup 4.440 m2 kiralanabilir alanı olan binanın 3.925 m²'si 2018 yılında 10 yılına Şekerbank T.A.Ş.'ye kiralanmıştır.

Sultanhamam Dükkan ve Ofis

İstanbul ili, Fatih ilçesi, Eminönü Mahallesi'nde 8 katlı binada yer alan 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 19.06.2023 tarih ve Özel 2023 - 426 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; Pazar değeri 90.000.000,00 TL olup söz konusu gayrimenkuller 01.01.2025 tarihine kadar Şekerbank T.A.Ş.'ye kiralanmıştır.

Mecidiyeköy Dükkan

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 19.06.2023 tarih ve Özel 2023 - 417 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; pazar değeri 85.000.000,00 TL'dir.

Göztepe Dükkan

Şirketimizin İstanbul, Kadıköy ilçesi, Göztepe Mahallesi'nde yer alan bu gayrimenkulünün toplam kiralanabilir alanı 158 m²'dir. Şekerbank T.A.Ş.'ye kiralanmıştır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 19.06.2023 tarih ve Özel 2023 - 411 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; Pazar değeri 50.000.000,00 TL'dir.

3.4. Gayrimenkul Projesine İlişkin Bilgiler



Şile Projesi

Şirket, S.S.Şile Aydıncık Konut Yapı Kooperatifi ("Kooperatif") ile 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 Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu kapsamda toplam 29 adet villadan oluşacak projede 14 adet villa Şeker GYO'ya aittir.

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 proje geliştirilirken 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 alanlarının sulanmasında kullanılmak üzere yağmur suyu hasatı yapılması planlanmıştır.

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. Proje hedef iş programında yer alan villa, müştemilat ve havuz inşaatı betonarme işleri %99,9 oranında tamamlanmış, proje fiziksel ilerlemesinde ise %85'lik tamamlanma oranına ulaşılmış olup Ağustos ayı itibarı ile iskan işlemlerinin tamamlanıp villa teslimlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.



4. FİNANSAL BİLGİLER

4.1. Bilanço (Konsolide)

	30/06/2023	31/12/2022
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	103.700.203	155.529.043
Finansal yatırımlar	254.220.673	185.494.615
Diğer alacaklar	1.871.660	985.401
Türev araçlar	12.062.560	-
Proje halindeki stoklar	84.845.040	31.925.066
Peşin ödenmiş giderler	21.710.818	12.986.362
Diğer dönen varlıklar	6.146.504	4.144.709
Toplam Dönen Varlıklar	484.557.458	391.065.196
Duran Varlıklar		
Diğer alacaklar	1.926	1.926
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.364.463.379	2.450.405.389
Maddi duran varlıklar	86.624.231	62.840.251
Maddi olmayan duran varlıklar	61.863	69.829
Toplam Duran Varlıklar	3.451.151.399	2.513.317.395
TOPLAM VARLIKLAR	3.935.708.857	2.904.382.591

	30/06/2023	Yeniden Düzenlenmiş 31/12/2022
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	9.193.563	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	231.278.443	152.783.602
Ticari borçlar	765.787	389.040
• İlişkili taraflara ticari borçlar	45.135	8.909
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	720.652	380.131
Diğer borçlar	3.296.958	8.569.639
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	12.083.210	3.253.890
Kısa vadeli karşılıklar	728.738	557.439
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	133.116	133.116
• Diğer kısa vadeli karşılıklar	595.622	424.323
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	257.346.699	165.553.610
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Uzun vadeli borçlanmalar	435.805.925	373.966.000
Uzun vadeli karşılıklar	891.166	739.260
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	500.090	348.184
• Diğer uzun vadeli karşılıklar	391.076	391.076
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	14.075.378	6.838.272
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	450.772.469	381.543.532
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	708.119.168	547.097.142
Özkaynaklar		
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	3.227.589.689	2.357.285.449
Ödenmiş sermaye	813.555.283	813.555.283
Geri alınmış paylar (-)	(11.257.175)	(11.257.175)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	8.758.308	8.758.308
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	67.471.519	43.414.878
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	339.796	339.796
Geçmiş yıllar karları veya zararları	1.502.474.359	195.244.223
Net dönem karı veya zararı	846.247.599	1.307.230.136
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	3.227.589.689	2.357.285.449
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	3.935.708.857	2.904.382.591

4.2. Kar/Zarar Tablosu (Konsolide)

	Dipnot No	01/01/2023 30/06/2023	01/01/2023 30/04/2023	Yeniden Düzenlenmiş 01/01/2022 30/06/2022	Yeniden Düzenlenmiş 01/04/2022 30/06/2022
KÂR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	[23]	52.910.033	27.287.208	31.653.708	16.228.996
BRÜT KAR/ZARAR		52.910.033	27.287.208	31.653.708	16.228.996
Genel yönetim giderleri	[24]	(19.699.003)	(11.123.355)	(10.774.432)	(5.737.046)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	166.647	69.425	232.968	47.250
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	(1.138.389)	(354.396)	(485.028)	(292.416)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		32.239.288	15.878.882	20.627.216	10.246.784
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	921.087.756	921.087.756	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	(6.579.000)	(2.598.000)	(1.081.977)	(65.399)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		946.748.044	934.368.638	19.545.239	10.181.385
Finansman gelirleri	[27]	105.467.486	93.697.059	101.875.790	45.262.290
Finansman giderleri	[27]	(198.730.825)	(159.210.132)	(184.743.297)	(92.399.827)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		853.484.705	868.855.565	(63.322.268)	(36.956.152)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(7.237.106)	(7.164.389)	1.099.259	184.798
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[28]	(7.237.106)	(7.164.389)	1.099.259	184.798
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		846.247.599	861.691.176	(62.223.009)	(36.771.354)
DÖNEM KARI/ZARARI		846.247.599	861.691.176	(62.223.009)	(36.771.354)
Pay Başına Kazanç		1,0402	1,0592	(0,0976)	(0,0577)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[29]	1,0402	1,0592	(0,0976)	(0,0577)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(204.348)	(1.182)	-	342.823
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	(204.348)	(1.182)	-	342.823
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(204.348)	(1.182)	-	342.823
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		846.043.251	861.689.994	(62.223.009)	(36.428.531)

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.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	30/06/2023	31/12/2022
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	351.077.137	335.841.975
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	3.457.155.405	2.487.135.066
C İştirakler	Md.24/(b)	25.000.000	25.000.000
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		38.948.641	15.119.342
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.872.181.183	2.863.096.383
E Finansal Borçlar	Md.31	676.277.931	526.749.602
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	3.178.286.897	2.322.928.596
Diğer Kaynaklar		17.616.355	13.418.185
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	3.872.181.183	2.863.096.383

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30/06/2023	31/12/2022
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)	97.623.410	150.347.360
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	115.000.000	88.390.000
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	464.799
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 (I)	253.453.727	175.942.800

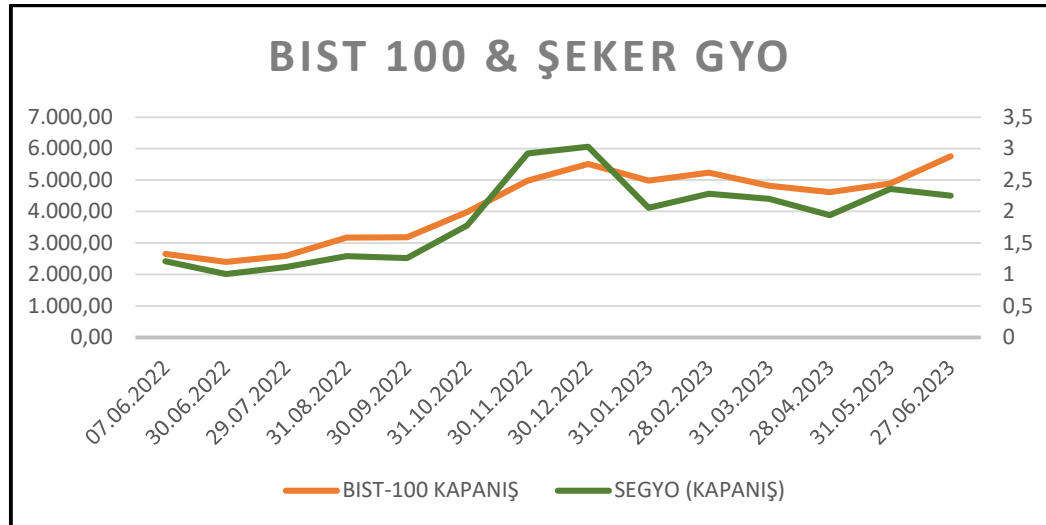
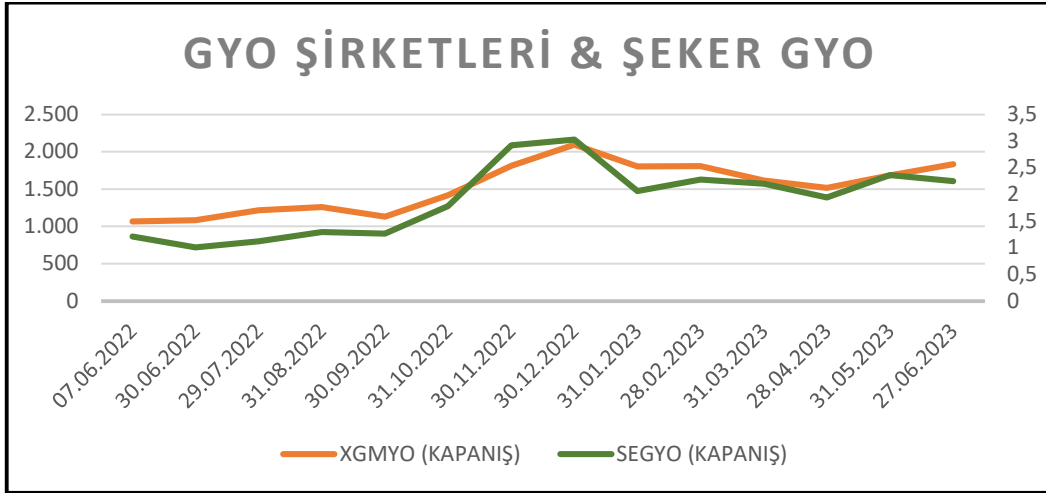
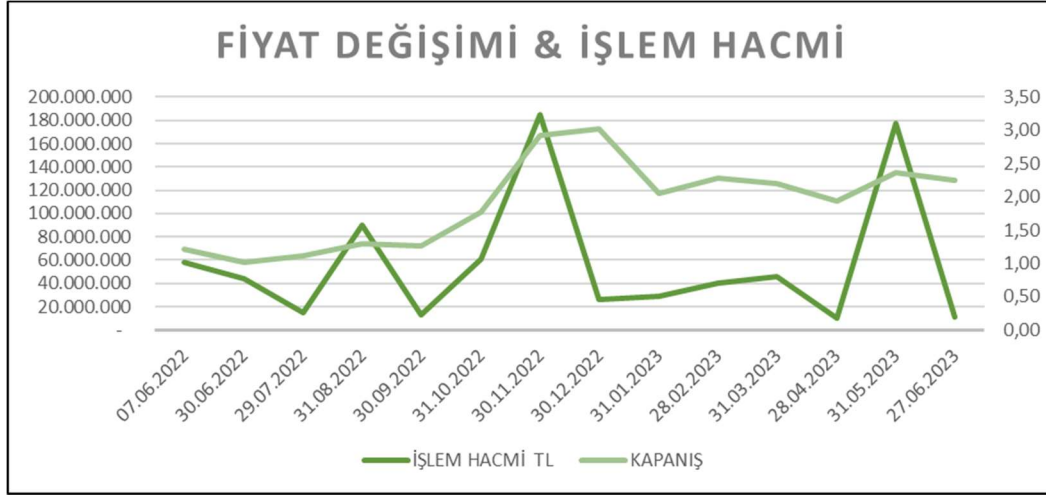
Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30/06/2023	31/12/2022	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	%89	%87	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%10	%13	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%3	%3	≤ %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	%21	%23	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%3	%5	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%7	%6	≤ %10

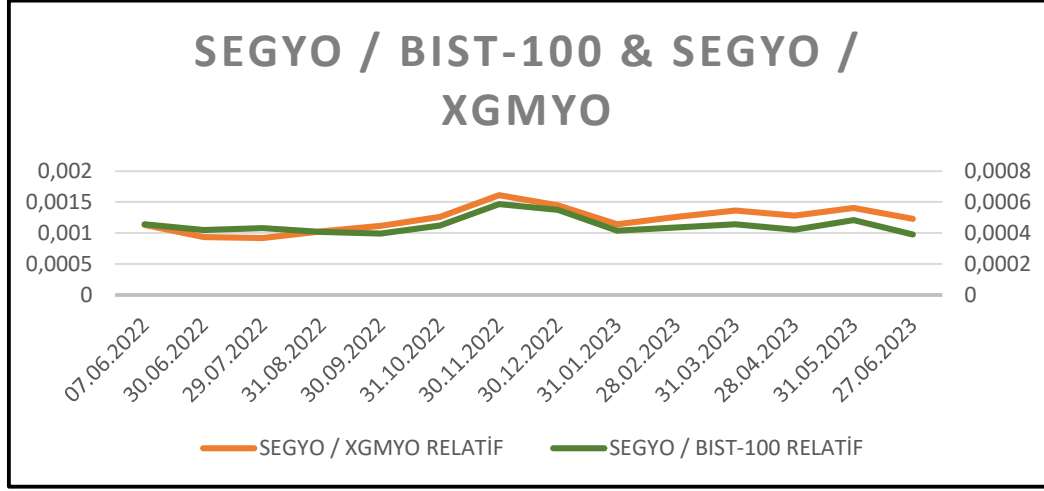
5. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

Şirket'imiz hisse senetlerinin işlem görmeye başladığı tarihten 30.06.2023 tarihine kadarki dönemde aylık 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
31.01.2023	2,13	2,13	2,03	2,06	13.688.610	28.558.210
28.02.2023	2,32	2,33	2,26	2,28	17.440.050	39.952.420
31.03.2023	2,21	2,28	2,18	2,20	20.594.320	45.928.907
28.04.2023	2,00	2,00	1,92	1,94	5.273.441	10.357.973
31.05.2023	2,36	2,36	2,20	2,36	76.357.060	177.595.759
27.06.2023	2,24	2,26	2,21	2,25	4.795.298	10.710.760

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin, halka arz sonrasındaki gösterdiği gelişme aşağıdaki grafiklerde sunulmuştur.





6. İLİŞKİLİ TARAF LARA 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.	29.009.790	-	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	9.440	-
Sekar Filo Kiralama	-	-	45.135

İlişkili Taraf Adı	Faiz Geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Kur Farkı Giderleri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	525.503	39.464.216	257.643	(6.421)	-	40.240.941
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	105.281	-	-	-	105.281
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	2.726.341	-	-	-	2.726.341
Sekar Filo Kiralama	-	254.011	-	-	374.450	628.461
Şeker Faktoring A.Ş.	-	1.335.416	-	-	-	1.335.416
Şeker Sigorta A.Ş.	-	1.335.416	-	-	-	1.335.416
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.207.273	-	-	-	1.207.273
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	2.040.219	-	-	-	2.040.219
TOPLAM	525.503	48.468.173	257.643	(6.421)	374.450	49.619.348

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'in faaliyet konusu, kendisine ait gayrimenkullerin alınıp satılması ve bu gayrimenkuller üzerinde her türlü tasarrufta bulunulmasıdır.

7. DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER

7.1. Genel Kurul Bilgileri

2022 yılı faaliyetlerini değerlendirmek üzere olağan Genel Kurul toplantısı 31.03.2023 tarihinde şirket merkezinde yapılmış olup, özetle Genel Kurul tarafından; 2022 yılı finansal tablolar ve faaliyet raporu onaylanmış, bütün Yönetim Kurulu üyeleri ibra edilmiş, Sn. Mehmet Ak Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiş ve 2023 faaliyet yılı finansal raporlarımız için bağımsız denetim hizmetinin DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir. Ayrıntılı Genel Kurul dokümanlarına Şirket'imizin kurumsal web sitesinden ulaşmak mümkündür.

7.2. Dönem İçerisindeki Önemli Olaylar

Şirket'imizin işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla sell and leaseback (Sat – Geri Kirala) uygulamasına konu edilen İstanbul İli Mecidiyeköy – Metrocity 1946 Ada, 132 Parsel 12.Kat 182 Numaralı Bağımsız Bölüm'ün, tapu devri 07.06.2023 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

7.3. Dönem İçerisinde Hizmet Alınan Firmalar

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme
Tepeaşan 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
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
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Danışmanlık
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
Majorel Telekomünikasyon Hizmetleri A.Ş.-	Çağrı Merkezi Hizmeti
ID Consultancy	Satış Acentesi
Sare Medya Reklam ve Bilişim	Dijital Reklam Satınalma Ajansı
İkiziz Prodüksiyon Reklam ve Halkla İlişkiler Org.Tic.Ltd	Kreatif Reklam Ajansı

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.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalar için 391.076 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 391.076 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 4.216.682 TL'dir.

7.6. Sermaye Artırımları

2023 yılı içerisinde sermaye artırımını yapılmamıştır.

7.7. Temettü Dağıtımlarına İlişkin Bilgiler

31.03.2023 tarihli Genel Kurul kararına istinaden, 2022 yılı faaliyet dönemine ilişkin olarak herhangi bir temettü dağıtımı söz konusu olmamıştır.

7.8. Bağış ve Yardımlar

Grup'un 2023 yılında yapmış olduğu bağış ve yardımlarının toplamı 729.570 TL'dir (31 Aralık 2022: 17.700 TL). Bu tutarın 724.000 TL'si 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle, deprem bölgesinde kullanılmaya yönelik yapılan bağışlardan oluşmaktadır.

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

Şirketimiz 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.

7.11. Bilanço Sonrası Hususlar

07 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca 10 Temmuz 2023 tarihinde yürürlüğe girmek üzere; vergiye tabi genel işlemler için %18 olarak uygulanmakta olan genel KDV oranı %20'ye, %8 KDV oranına tabi diğer teslim ve hizmetler için uygulanmakta olan KDV oranı ise %10'a yükseltilmiştir. Bu husus, TMS 10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar standardı kapsamında raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen bir olay olarak değerlendirilmektedir.

15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25'lik kurumlar vergisi oranı %30'a, diğer şirketler için geçerli olan %20'lik kurumlar vergisi oranı ise %25'e çıkarılmıştır. Söz konusu vergi oranı değişikliği, şirketlerin 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançları için geçerli olacaktır. Bu husus, TMS 10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar standardı kapsamında raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen bir olay olarak değerlendirilmekte olup Grup finansal tabloların yayımlandığı tarih itibarıyla ilgili Kanun'un olası etkilerini değerlendirmeye devam etmektedir.

8. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz, uygulanması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri uyum sağlamaktadır. Şirketimiz 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](#)) ve Kurumsal İnternet Sitemizden ([Kurumsal Yönetim Uyum Raporu | Şeker REIT \(sekergyo.com.tr\)](#)) 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

Bulunmamaktadır.