

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2023 - 30.09.2023

FAALİYET RAPORU

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR NO : 2023 / 40
KARAR TARİHİ : 31 Ekim 2023
KATILANLAR : Emin Erdem, Burak Latif Latifoğlu, Mehmet Ak, Ali Rıza Akbaş, Tefik Türel
GÜNDEM : 2023 / 3.Dönem Finansal Tabloları ve Faaliyet Raporu'nun Kabulü Hak.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") Yönetim Kurulu, 31 Ekim 2023 tarihinde Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. No: 3/51 Kağıthane, İstanbul adresinde toplanmış ve;

- 1) Şirketimizin 01.01.2023 - 30.09.2023 hesap dönemine ilişkin, "Türkiye Finansal Raporlama Standartları" çerçevesinde hazırlanan Solo ve Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotları'nın kabul edilmesine,
- 2) 01.01.2023 – 30.09.2023 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

Tefik 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: 31 Ekim 2023

KARAR SAYISI: 2023/40

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

- a) Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanmış II-14.1 No'lu Tebliği çerçevesinde hazırlanan 30.09.2023 tarihinde sona eren faaliyet dönemine ait Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, Finansal Tablolar ve 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) 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 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.
YÖNETİM KURULU

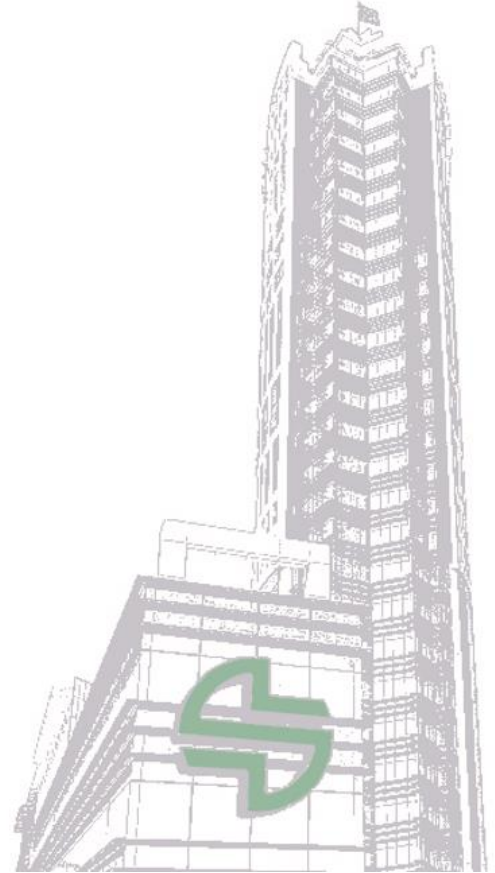
İÇİNDEKİLER

1.	KURUMSAL YAPI	1
2.	SEKTÖREL BİLGİLER.....	7
3.	GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE PROJELER.....	13
4.	FİNANSAL BİLGİLER	18
5.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSI	22
6.	İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	24
7.	DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER	25
8.	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	26
9.	KOMİTELERİN ÇALIŞMA ESASLARI.....	26
10.	DİĞER HUSUSLAR	26

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 tasarrufla 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".

1.4. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu 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 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirket'in 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 düzenlediği izahname SPK tarafından 26 Mayıs 2022 tarihinde onaylanmış, 1 TL nominal değerdeki payların 1,10 TL'den Borsa'da satışı 3 Haziran 2022 tarihinde tamamlanmıştır. Şirket'in payları 07 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	30.09.2023		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 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)

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

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 Murakıplı Yardımcısı olarak 2006 yılında başladığı görevinden 2017 yılında Bankalar Yeminli Başmurakıplı 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. Siyasalılar 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.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki Tablo'da sunulmaktadır.

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 atamaları 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 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,
- 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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Türk Ticaret Kanunu 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 www.sekergyo.com.tr kurumsal internet sitesinde ayrıntılı şekilde bulunmakta 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)
		Merve Üşenti (Üye)

1.8. Organizasyon Yapısı

Şirket faaliyetleri, 5 kişiden oluşan Yönetim Kurulu ve 9 kişilik 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, 5 adet rapor hazırlamış ve Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Denetim Komitesi, 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 tespitini sağlamaktır. Rapor tarihi itibarıyla 2023 yılı içerisinde, Denetim Komitesi tarafından 5 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.

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 kaldırmak 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.

Şirket komitelerin yanı sıra kamuya açıklamış olduğu kurumsal yönetim ilkeleri, yapı ve kurallarını sahiplenmeyi, bu doğrultuda gerekli adımları atmayı ve düzenli olarak daha iyiye taşımayı hedeflemektedir. Aynı zamanda www.sekergyo.com.tr kurumsal internet sitesinde yer alan etik kurallar ve yönetim ilkelerine de uymaya özen göstermektedir.

2. SEKTÖREL BİLGİLER

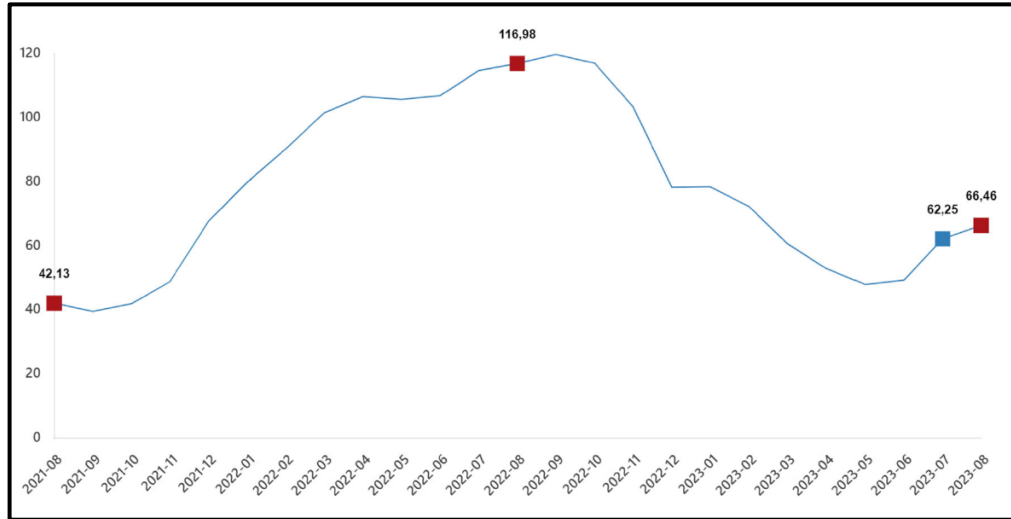
2.1. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü (*)

Dünya'da yaşanan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep beklentisi gelişmiş 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 olumsuz bir durum yaratmıştır. 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 artışların başta konut olmak üzere arzın azalmasına neden olmuş, 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 fiyat artışları 2023 yılında da sürmüştür.

İnşaat sektöründeki arz sıkıntısını yaratan en önemli etkenlerden bir maliyet artışları olmuştur. TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023'te yıllık bazda %66,46 ve aylık bazda da %4,62 yükselmiştir. Endeks kapsamında malzeme endeksi yıllık bazda %52,18 ve aylık bazda %5,82 artarken, işçilik endeksi ise yıllık bazda %113,27 artmış ve aylık bazda %1,92 azalmıştır. Ağustos 2022- Ağustos 2023 döneminde sektörün öne çıkan girdilerinden olan hazır betondaki maliyet artışı %75 ve diğer önemli bir girdi olan çimentoda ise %45 olarak gerçekleşmiştir.

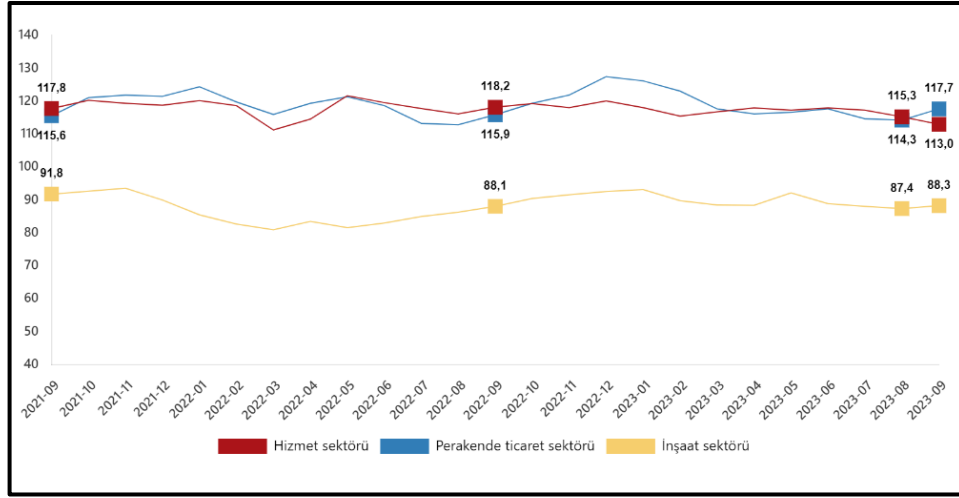
İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı (%), (Ağustos 2023)



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

Türkiye'nin mevcut üretim yapısı içinde büyük bir önem taşıyan inşaat sektörü, 2023 yılı birinci çeyreği itibarı ile GSYH'den %6,2 pay almıştır. İnşaat sektörüne bakış açısını gösteren 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, haziran ayında da bir önceki aya göre %3,6 oranında azalışla 88,9 puana düşmüş, Eylül 2023 itibarı ile 88,3 puan seviyelerine gelmiştir.

Mevsim Etkilerinden Arındırılmış Güven Endeksleri, Eylül 2023



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

(*) Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran 2023, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, Eylül 2023, İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023, Türkiye Hazır Beton Birliği (THBB) İnşaat Sektörü Aylık Değerlendirme Raporu Eylül 2023, Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu Eylül 2023

2.2. Konut Sektörü (**)

2023 yılında Türkiye’de ve Dünyada yaşanan politik ve ekonomik gelişmeler, Türkiye’de özellikle başta nitelikli konut olmak üzere Konut arzında bir gerilemeye neden olmuştur. Özellikle konut kredi olanaklarının daralması konut talebini de olumsuz etkilemiş, bu artan maliyetler ile birleşince ulaşılabilir konut imkânı azalmıştır. Konut sektöründeki gelişmeleri ana kriterler itibarıyla aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür.

2023 yılının ilk üç çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre konut satışları %14,9 oranında azalarak 900.074 adet olmuştur. Eylül 2023’te ise bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102.656 adet ile sınırlı kalmıştır.

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 üç çeyreğinde yapılan ipotekli satışların sayısı 228.601 iken, 2023 yılı Ocak - Eylül döneminde yapılan satışlar 160.884 adet olarak gerçekleşmiş ve %29,60’lık bir düşüş gözlemlenmiştir.

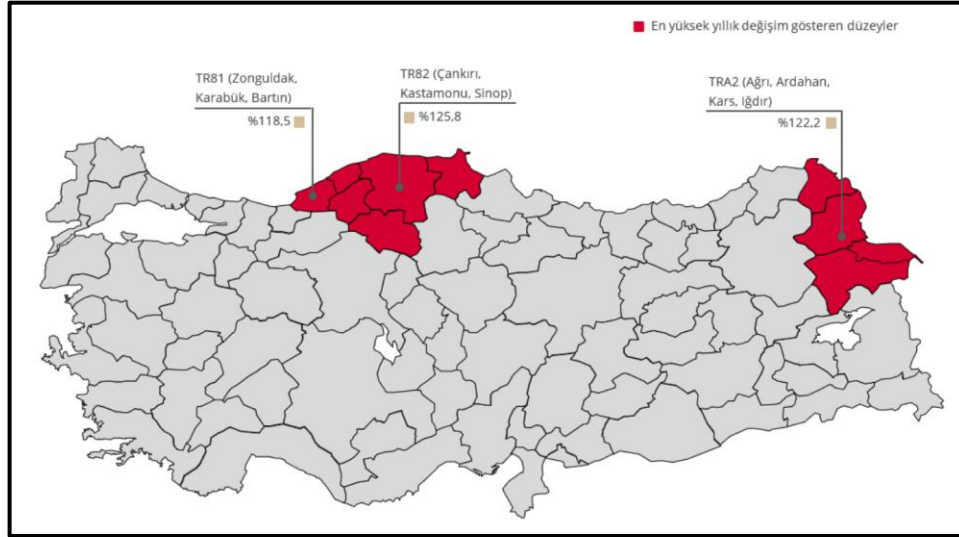
İpotekli konut satışlarının payı 2023 ilk üç çeyreğinde %17,88 oranında ölçülmüşken, bir önceki yılın aynı döneminde bu oran %21,63’tür. İpotek dışında satışların 2023 yılı ilk üç çeyreğinde toplamı 739.190 adet olmuştur.

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 yılı içerisinde konut kredi faizleri artış göstermiş olup ocak ayında 1,67 olan faiz oranı Eylül 2023 sonu itibarı ile %3,52 oranında seyretmektedir.

Son yıllarda Konut sektörünün talep yönünde önemli rolü olan Yabancılar yapılan konut satışları ise 2023 yılının ilk üç çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,47 azalarak, 28.064 satış adedi olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan satışların, toplam yapılan satışlara oranı %3,11 düzeyindedir. Yabancılar yapılan satışlarda ilk sırada %36,96 pay ile Antalya yer alırken, ikinci sırada %31,94 pay ile İstanbul yer almıştır. Ülke uyruklarına göre ise %30,70 ile en çok Rus vatandaşlarına, ikinci sırada %12,72 ile İran vatandaşlarına, üçüncü sırada ise %5,65 oranı ile Irak vatandaşlarına konut satışı gerçekleştirilmiştir.

2023 yılı ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında geçmiş yıldan başlayan artış oranları devam etmektedir. 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %5,5 oranında artan Konut Fiyat Endeksi (KFE), bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %90,3, reel olarak ise %21,9 oranında artmıştır. Aynı dönemde yeni konut fiyatları ise aylık bazda ortalama %4,9, yıllık bazda ise %94,7 oranında artış göstermiştir. Türkiye genelinde konut fiyatlarının ortalamanın üzerinde fiyat artışı gösteren iller aşağıdaki haritada yer almaktadır.

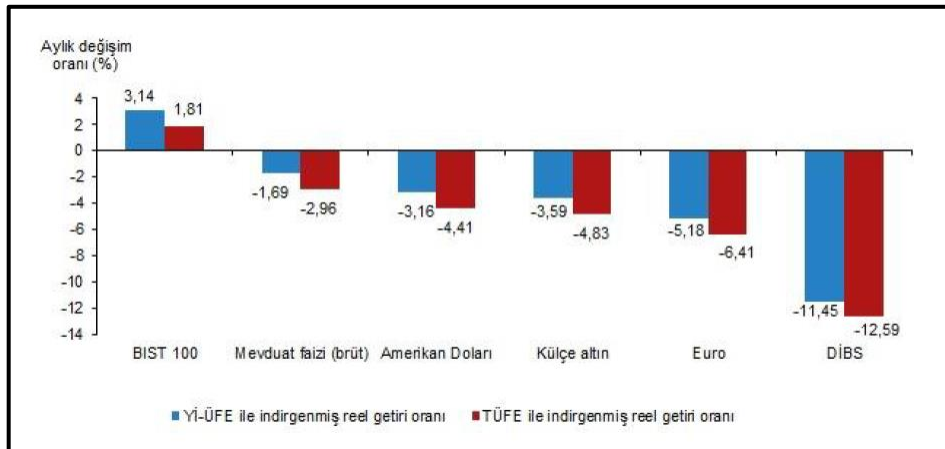
Konut Fiyat Endeksi En Yüksek Değişim Gösteren İller



Kaynak: TCMB İstatistik Genel Müdürlüğü, Reel Sektör Verileri Müdürlüğü

Konut talebini etkileyen başka bir ifade ile Konut yatırımcısının talebini belirleyen ana unsurlardan biri de konut yatırımının beklenen getirisinin (reel getiri) alternatif yatırım olanakları karşındaki durumudur. Konut fiyat artışlarının, diğer finansal yatırım araçlarının 2023 yılı Eylül ayında artış ve getiri performansına bakıldığında; Aylık bazda BİST dışında alternatif yatırım araçlarının reel getiri oranlarının negatif seyir izlediği görülmekle beraber aynı dönemde Konut Fiyat Endeksi'nin (KFE) artışı %5,5 olarak gerçekleşmiştir.

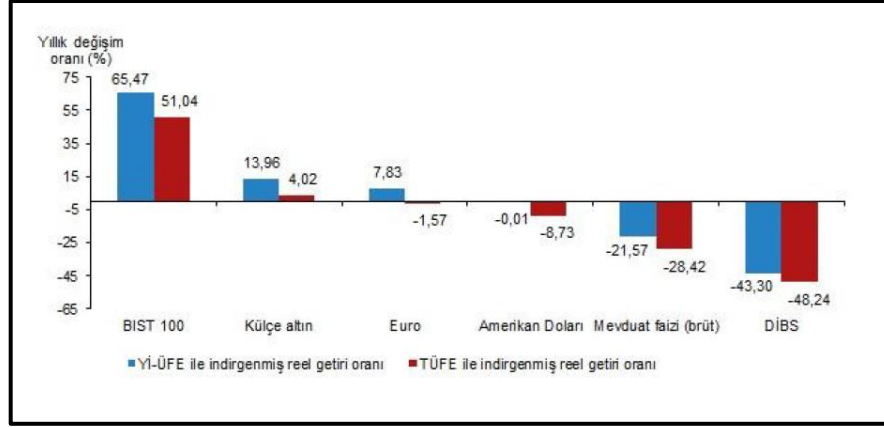
Finansal yatırım araçlarının aylık reel getiri oranları, Eylül 2023



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

Yıllık bazda değerlendirildiğinde ise en yüksek getirinin %51,04 ile BİST 100 Endeksinde görülürken, yıllık bazda ise Konut Fiyat Endeksi %90,3 artmıştır. Bu rakamlar değerlendirildiğinde Konut yatırımının yüksek bir getiri sağlayan yatırım olduğu anlaşılmakla beraber bunun Konut talebine ve arzına aynı oranda yansımaması yukarıda sayılan birçok ekonomik politik faktörün daha ağır basmasından kaynaklandığı düşünülmektedir.

Finansal yatırım araçlarının yıllık reel getiri oranları, Eylül 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, Eylül 2023, Konut Satış İstatistikleri Eylül 2023 TCMB İstatistik Genel Müdürlüğü, Reel Sektör Verileri Müdürlüğü

2.3 Ofis Piyasası (***)

Türkiye'de ofis piyasasının belirleyici yeri olan İstanbul'da 2023 yılı 2. Çeyrekte ofis pazarındaki genel arz 6,46 milyon m² olarak, bir önceki çeyrekle kıyaslandığında sabit kalmıştır. Gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 2023'ün 1. Çeyreğinde 34.589 m², 2. Çeyrekte yaklaşık %110 oranında artarak 72.603 m² olmuştur. Kiralama işlemi yılın ilk yarısında toplamda 107.192 m²'ye ulaşmıştır. Ancak 2022 yılı 2. Çeyreğine göre %40 düşüş görüldüğü kaydedilmiştir. Gerçekleşen kiralama anlaşmalarının, metrekare bazında %23,1'i MİA'da gerçekleştirilmiştir. Bu oran, 2022 yılı 2. Çeyrekte %30, 2023 yılı 1. Çeyrekte ise %38 olarak gerçekleşmiştir. Kiralama işlemlerinin %22,6'sı Avrupa yakasında ve %54,3'ü Anadolu yakasında MİA dışında gerçekleşmiştir. Gerçekleşen kiralama işlemlerinin önceki dönemlerine kıyasla genel olarak düşüş gösterdiği gözlenmiştir.

Öte yandan inşaat maliyetlerinin günden güne artmasıyla beraber dekorasyonlu ofislere talep artmıştır. A sınıfı ofis talebi Covid 19 pandemisinin son de bulmasıyla birlikte MİA bölgesinde artış göstermiş, 2. Çeyrekte boşluk oranı bir önceki çeyreğe kıyasla %15,1 seviyelerinde kaydedilmiştir. Levent bölgesine bakıldığında, boşluk oranları 2021 yılında %20 seviyelerinde iken son iki yılda azalarak %12 olarak gerçekleşmiştir.

Kiralama İşlemleri	Ç2'22	Ç1'23	Ç2'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)*	121	35	73
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)	23,0	37,0	37,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	18,94	15,80	15,10

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu – Sayı: 33

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2023 Haziran ayı sonu itibarıyla 663,07 puan seviyesinde olup 2022 yılı Haziran ayına oranla 344,44 puan artış gerçekleştirmiştir. 2023 yılında 536,93 puan seviyesinde başlayan Endekste, 6 aylık dönem sonunda 126,14 puan ile %108,1 oranında bir artış gerçekleşmiştir. Covid-19 pandemisinin de son bulmasıyla beraber ilerleyen dönemlerde artan talep ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralamalardaki yükselen hareketliliğin devamlı olacağı öngörülmektedir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi 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. 2024 yılından itibaren İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin İstanbul Ofis pazarı açısından belirleyici olacağı tahmin edilmektedir.

(***) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 2. Çeyrek Raporu – Sayı: 29, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 32, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu – Sayı: 33

2.4. GYO Sektörü (****)

2022 yılında olduğu gibi 2023 yılı 2. Çeyrekte de borsada işlem gören GYO sayısı 39 adet olarak kaydedilmiştir. GYO'ların toplam piyasa değeri 211 milyar TL'ye ulaşırken artan döviz kurları sebebiyle USD bazında GYO'ların toplam piyasa değer 8,2 milyar USD'ye gerilemiştir.

GYO Endeksi, 2023 yılı 1. Çeyreğinde yaşanan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından, ikinci çeyrekte yeniden yükselmeye başlamıştır. BİST 100 2. Çeyrekte %16'lık bir getiri sağlamıştır. Bununla beraber GYO endeksi %12 artış sağlayarak Haziran ayı sonu itibarıyla 1.834 puana yükselmiştir.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç2'23
31	31	32	31	33	33	33	37	39	39

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu – Sayı: 33

Halka Açıklık Oranı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç2'23
%52	%52	%51	%50	%53	%53	%53	%44	%45,33	%48,02

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu – Sayı: 33

Piyasa Değeri (Milyon TL)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç2'23
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.2167	210.947

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu – Sayı: 33

İşlem hacminin bir önceki çeyreğe göre gerilediği GYO Endeksinde, yabancı yatırımcı piyasa değeri oranı artışla %9,67 olarak gerçekleşmiştir.

GYO sektörüne yatırım yapan yabancı yatırımcıların ülkeler arasındaki dağılımına bakıldığında ABD önceki dönemlerde olduğu gibi birinci sıradaki yerini korumuştur. Ardından Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn ve Bahamalar gelmektedir.

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç2'23
Yabancı	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817	9.795
Yerli	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348	91.500
Toplam	11.221	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	41.491	111.165	101.295

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu – Sayı: 33

Kurumsal yatırımcı oranı açısından bakıldığında ise, 2023 yılı birinci çeyrekteki %47,3'lük oran %42,9'a gerilemiştir. Bireysel yatırımcıların GYO sektöründeki payının artması hem yeni halka arzların etkisi hem de Konut fiyatlarındaki artıştan yararlanmak isteyen bireysel yatırımcının varlığı olarak değerlendirilmek mümkündür.

Halka Açık Kısımın Piyasa Değerlerine Göre Kurumsal - Bireysel Dağılımı (%)

	2021	2022	Ç1'23
Bireysel	54,0%	55,0%	57,1%
Kurumsal	46,0%	45,0%	42,9%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu – Sayı: 33

BİST'te işlem gören GYO'ların 2023 yılı kapsamında performansını yeni rekorlarla destekleyebilecek temel unsurlar; yaklaşan yerel seçimler ve etkileri, gayrimenkul yatırım fonları ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçlarıyla ilgili yapılabilecek teşvik edici düzenlemeler, devam eden enflasyonla beklenen muhtemel artışlar, kur-faiz-enflasyon dengesinin yeni ekonomi politikaları, Merkez Bankası'nın uzun zaman aradan sonra faiz arttırmasıyla birlikte sermaye piyasaları ve doğrudan yatırım şeklinde sektöre ve ülkeye gelecek yatırımları, şeklinde ön görülmektedir. Tüm bunlara ek olarak, yüksek faiz oranı sebebiyle krediye erişimin zorlaşması, maliyet artışları ve düşen alım gücü, kira ve satış bedellerinin geldiği seviyeler GYO'ların yanı sıra tüm gayrimenkul sektörü için risk unsuru teşkil etmektedir.

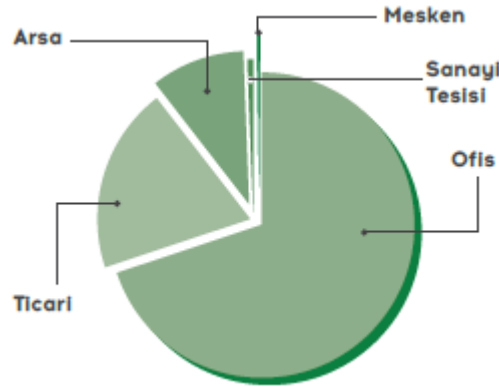
(****) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu – Sayı: 33, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 32

3. 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 Gayrimenkul Portföy Dağılımı



3.2. Portföydeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerleme Bilgileri

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 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 vermekte olup yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

	30/09/2023	
	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

Şirketimizin 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

Şirketimizin 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 yıllığına 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



3.4.1 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 tamamlanmış, proje fiziksel ilerlemesinde ise %95'lik tamamlanma oranına ulaşılmıştır.



3.4.2 Şeker Kule Dönüşüm

Şirket'imizin portföyünde bulunan olan İstanbul İl, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi 8836 ada 4 no'lu parselde bulunan, "Şeker Kule"deki 75 adet bağımsız bölümden, 9. ve 23. Katları arasında konumlu, 45 adet bağımsız bölümün en verimli şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Şeker Kule'nin yer aldığı bölgedeki lüks konuta olan talebin artması, buna karşın nitelikli konut arzın azalması ve yine konut alanındaki talebin karşılanması amacıyla 12.08.2023/32277 sayılı resmi gazete yer alan "Planlı Alanlarda İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik"i'n getirdiği imkanlarda dikkate alınarak Şeker Kule katlarının ofis niteliğinden konut/rezidans şekline dönüştürülmesine 20.09.2023 tarihli yönetim kurulu toplantısında karar verilmiştir.

Söz konusu dönüşüm işleminin hasılat paylaşımı modeli esas alınarak yapılmasının en uygun yöntem olduğu belirlenerek bu çerçevede verilen teklifler arasından %67 Şeker GYO A.Ş. payı ve %33 Yüklenici payı şeklinde Barış İnşaat İzolasyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından verilen teklif kabul edilerek 21.09.2023 tarihinde anlaşma imzalanmıştır.

Mevcutta dönüşüm çalışması için projelendirme ve ruhsat işlemleri devam etmektedir. Ruhsat onayını takiben dönüşüm çalışması başlayacaktır. Söz konusu dönüşüm işleminin ruhsat tarihine bağlı olarak 12 ay – 18 ay arasında tamamlanması planlanmaktadır.



4. FİNANSAL BİLGİLER

4.1. Bilanço (Konsolide)

	30/09/2023	31/12/2022
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	33.948.254	155.529.043
Finansal yatırımlar	272.863.569	185.494.615
Ticari alacaklar	600.040	-
Diğer alacaklar	154.874.575	985.401
Proje halindeki stoklar	96.851.353	31.925.066
Peşin ödenmiş giderler	27.028.316	12.986.362
Diğer dönen varlıklar	4.183.549	4.144.709
Toplam Dönen Varlıklar	590.349.656	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	87.739.699	62.840.251
Maddi olmayan duran varlıklar	62.250	69.829
Toplam Duran Varlıklar	3.452.267.254	2.513.317.395
TOPLAM VARLIKLAR	4.042.616.910	2.904.382.591

	30/09/2023	Yeniden Düzenlenmiş 31/12/2022
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	153.340.690	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	249.822.631	152.783.602
Ticari borçlar	1.281.470	389.040
• <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	831.808	8.909
• <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	449.662	380.131
Diğer borçlar	2.567.840	8.569.639
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	66.097.899	3.253.890
Kısa vadeli karşılıklar	319.980	557.439
• <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	133.116	133.116
• <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	186.864	424.323
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	473.430.510	165.553.610
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Uzun vadeli borçlanmalar	344.484.634	373.966.000
Uzun vadeli karşılıklar	1.628.203	739.260
• <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	500.090	348.184
• <i>Diğer uzun vadeli karşılıklar</i>	1.128.113	391.076
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	12.303.983	6.838.272
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	358.416.820	381.543.532
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	831.847.330	547.097.142
Özkaynaklar		
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	3.210.769.580	2.357.285.449
Ödenmiş sermaye	813.555.283	813.555.283
Geri alınmış paylar (-)	(7.761.062)	(11.257.175)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16.190.110	8.758.308
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	67.471.518	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	818.499.576	1.307.230.136
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	3.210.769.580	2.357.285.449
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	4.042.616.910	2.904.382.591

4.2. Kar/Zarar Tablosu (Konsolide)

	Dipnot No	01/01/2023 30/09/2023	01/07/2023 30/09/2023	Yeniden Düzenlenmiş 01/01/2022 30/09/2022	Yeniden Düzenlenmiş 01/07/2022 30/09/2022
KÂR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	[23]	81.163.021	28.252.988	48.154.617	16.500.909
BRÜT KAR/ZARAR		81.163.021	28.252.988	48.154.617	16.500.909
Genel yönetim giderleri	[24]	(29.359.208)	(9.660.205)	(16.181.531)	(5.407.099)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	266.283	99.636	292.098	59.130
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	(1.925.977)	(787.588)	(1.077.153)	(592.125)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		50.144.119	17.904.831	31.188.031	10.560.815
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	921.087.756	-	22.564.000	22.564.000
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	(6.579.000)	-	(1.081.977)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		964.652.875	17.904.831	52.670.054	33.124.815
Finansman gelirleri	[27]	148.682.692	43.215.206	168.762.149	66.886.359
Finansman giderleri	[27]				
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(289.370.280)	(90.639.455)	(291.193.374)	(106.450.077)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(5.465.711)	1.771.395	1.242.818	143.559
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[28]	(5.465.711)	1.771.395	1.242.818	143.559
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		818.499.576	(27.748.023)	(68.518.353)	(6.295.344)
DÖNEM KARI/ZARARI		818.499.576	(27.748.023)	(68.518.353)	(6.295.344)
Pay Başına Kazanç		1,0004	(0,0397)	(0,0983)	(0,0009)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[29]	1,0004	(0,0397)	(0,0983)	(0,0009)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		24.056.640	-	-	-
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)		24.260.988	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	(204.348)	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		24.056.640	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		842.556.216	(27.748.023)	(68.518.353)	(6.295.344)

4.3. Finansal Tablolara İlişkin Açıklamalar

01.01-30.09.2023 dönemine ilişkin finansal tablolar ve dipnotları www.kap.org.tr ve www.sekergyo.com.tr internet adreslerinde yer almaktadır. 1n 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 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	30/09/2023	31/12/2022
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	300.707.184	335.841.975
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Md.24/(a)	3.468.742.388	2.487.135.066
C İştirakler	Md.24/(b)		25.000.000
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	25.000.000	-
Diğer Varlıklar		185.445.921	15.119.342
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.979.895.493	2.863.096.383
E Finansal Borçlar	Md.31	747.647.955	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	3.160.565.451	2.322.928.596
Diğer Kaynaklar		71.682.087	13.418.185
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	3.979.895.493	2.863.096.383

Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30/09/2023	31/12/2022
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel			
A2 Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	27.843.615	150.347.360
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B1 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 İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	Md.31	464.799	464.799
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait			
K Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları			
L Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (I)	272.863.569	175.942.800

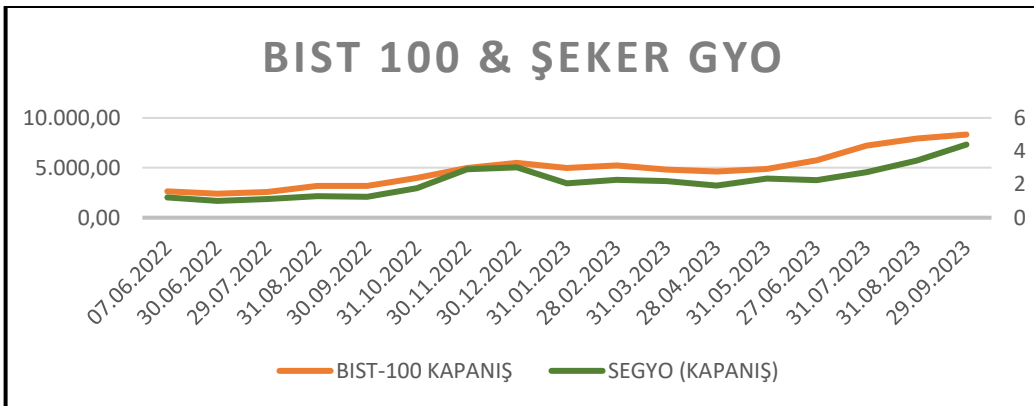
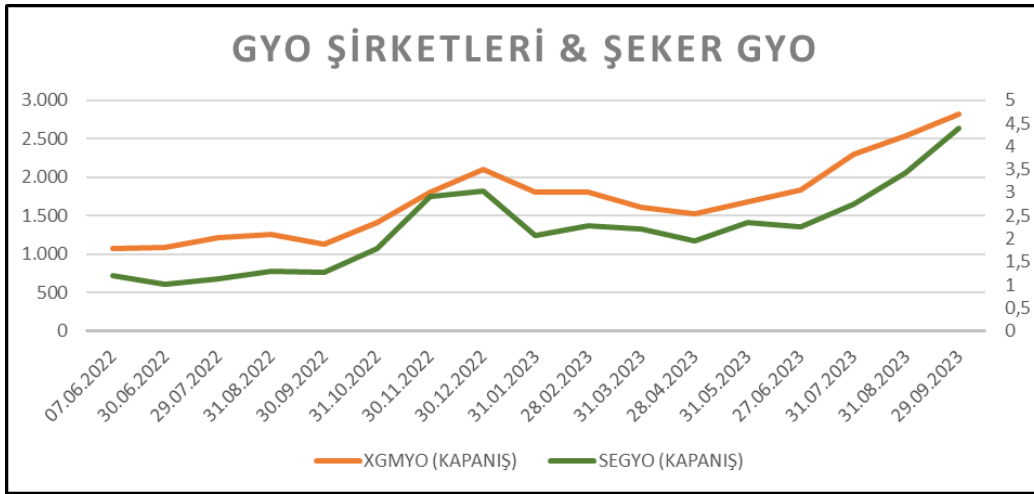
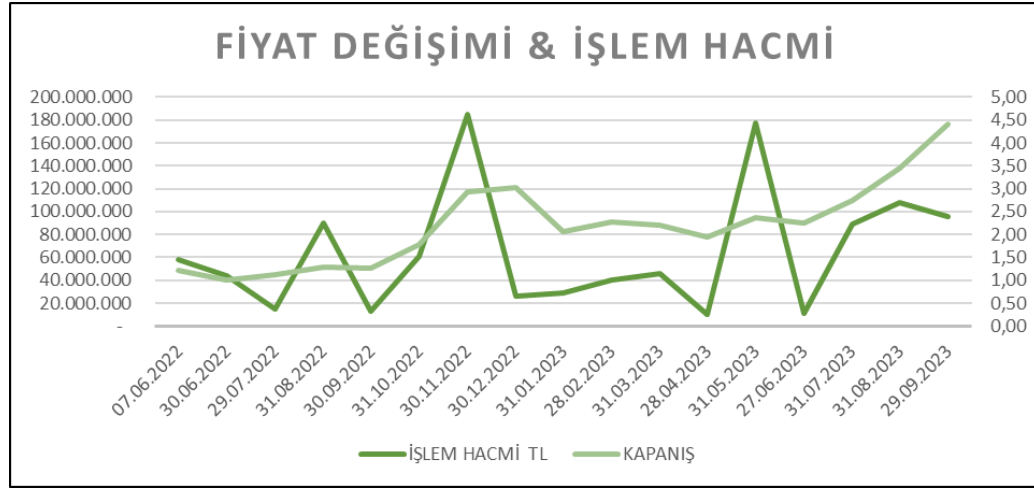
Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30/09/2023	31/12/2022	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Md.24/(a) (b)	%87	%87	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%8	%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	%24	%23	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%1	%5	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%7	%6	≤ %10

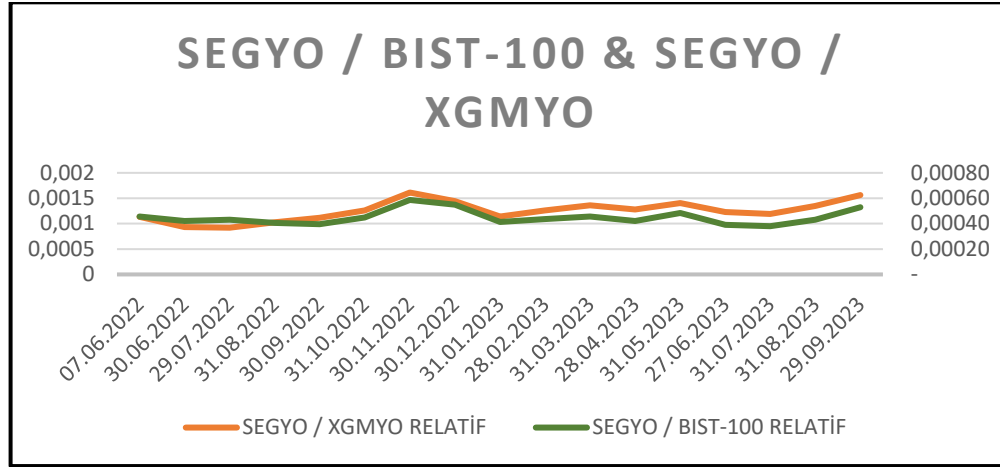
5. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

Şirket'imiz hisse senetlerinin işlem görmeye başladığı tarihten 30 Eylül 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
31.07.2023	2,72	2,74	2,66	2,74	32.845.150	88.669.514
31.08.2023	3,35	3,51	3,33	3,44	31.239.810	107.439.895
29.09.2023	4,49	4,58	4,37	4,40	21.313.100	95.504.210

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





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.	33.822.265	-	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	9.440
Sekar Filo Kiralama	-	9.387	-
Şeker Sigorta A.Ş.	-	822.421	-

İlişkili Taraf Adı	Faiz Geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Kur Farkı Giderleri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	918.871	59.874.984	3.942.076	(243.201)	-	65.018.233
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	171.597	-	-	-	171.597
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	4.061.758	-	-	-	4.061.758
Sekar Filo Kiralama	-	457.156	-	-	(558.200)	(101.044)
Şeker Faktoring A.Ş.	-	2.003.124	-	-	-	2.003.124
Şeker Sigorta A.Ş.	-	2.003.124	-	-	(303.827)	1.699.297
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.908.641	-	-	-	1.908.641
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	3.060.329	-	-	-	3.060.329
TOPLAM	918.871	73.540.713	3.942.076	(243.201)	(862.027)	77.821.935

Yukarıda yer alan işlemlerde hâkim 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 Mart 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.

Grup'un aktifinde yer alan Şeker Kule'nin en verimli şekilde değerlendirilebilmesi amacıyla Şeker Kule katlarının (9-23) ofis niteliğinden konut/rezidans niteliğine dönüştürülmesine, dönüşüm projesinin "Hasılat Paylaşımı" yöntemi ile yapılmış ve sözleşme (KDV hariç) %67 Şeker GYO payı ve %33 Yüklenici payı şeklinde "Barış İnşaat İzolasyon ve Ticaret A.Ş." (Yüklenici) ile "Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımı Tadilat, Dekarasyon ve Tamamlama Sözleşmesi'nin, tüm yasal izinlerin Yüklenici tarafından alınmasını takiben yürürlüğe girmesi şartıyla imzalanmıştır. Şeker Kule'nin 2. katı ile 24., 25. ve 26. katlarının niteliği için resmi makamlardan alınacak yeni proje tadilat izinlerinin mahiyetlerine göre ilave ayrı bir sözleşme imzalanmasına karar verilmiştir.

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
İkiz 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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalar için 1.128.113 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 5.916.102 TL'dir.

7.6. Sermaye Artırımları

2023 yılı içerisinde sermaye artırımı yapılmamıştır.

7.7. Temettü Dağıtımlarına İlişkin Bilgiler

31 Mart 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 731.070 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

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.

7.11. Bilanço Sonrası Hususlar

Şirket tarafından halka arz kapsamında fiyat istikrarının sağlanması amacıyla halka arz fiyatının altında geri alınmış olan toplam 21.000.000 adet paydan kalan 7.500.000 adet payın 1.000.000 adetlik kısmının satışı 5 Ekim 2023 tarihinde 4,47-4,51 TL fiyat aralığından gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte fiyat istikrarı kapsamında geri alınan payların Şirket sermayesindeki oranı %0,80'e düşmüştür.

8. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz, 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](#)) 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

Şirket'imizin Yatırımcı İlişkisi Sorumlusu olarak 29 Eylül 2023 tarihinden geçerli olmak üzere Merve Üşenti atanmıştır.