

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2024 - 30.09.2024

HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR NO : 2024 / 39
KARAR TARİHİ : 11 Kasım 2024
KATILANLAR : Emin Erdem, Burak Latif Latifoğlu, Mehmet Ak, Ali Rıza Akbaş, Tefik Türel
GÜNDEM : 2024/3. Dönem Finansal Tabloları ve Faaliyet Raporu'nun Kabulü Hk.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), Yönetim Kurulu, 11 Kasım 2024 tarihinde Şirket merkezi olan Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No : 171A İç Kapı No : 176 Şişli/İstanbul adresinde toplanarak;

- 1) Şirketimizin 01.01.2024 - 30.09.2024 hesap dönemine ilişkin, "Türkiye Finansal Raporlama Standartları" çerçevesinde hazırlanan bağımsız denetimden geçmemiş Solo ve Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar'ının kabul edilmesine,
- 2) 01.01.2024 – 30.09.2024 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: 11 Kasım 2024

KARAR SAYISI: 2024/39

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN II-14.1 TEBLİĞİNİN 9. MADDESİ GEREĞİ
BEYANIMIZDIR

- a) Şirket'imizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış II-14.1 Tebliği çerçevesinde hazırlanan 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren faaliyet dönemine ait sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirket'imizdeki 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) Şirket'imizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, SPK'nın II-14.1 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

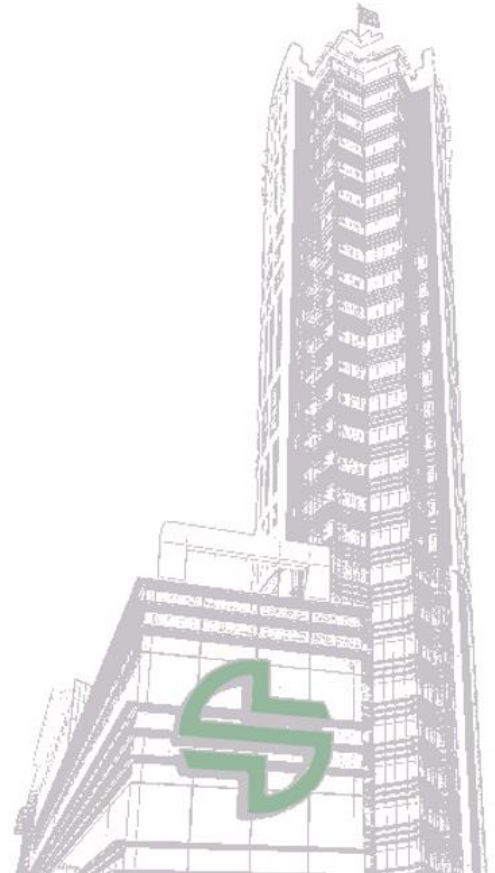
İÇİNDEKİLER

1. KURUMSAL YAPI	1
2. SEKTÖREL BİLGİLER.....	8
4. FİNANSAL BİLGİLER	19
5. PAY PERFORMANSI	24
6. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER	27
7. DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER.....	28
8. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU.....	29
9. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU	30
10. KOMİTELERİN ÇALIŞMA ESASLARI	30
11. DİĞER HUSUSLAR.....	30

1. KURUMSAL YAPI

1.1. Firmayı Tanıtıcı Bilgiler

Firma Ünvanı	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adres	:	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No : 171A İç Kapı No : 176 Şişli / 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 bulunmaktır.

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 yapıları 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 çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL olup detayları aşağıda yer almaktadır:

Ortağın Ünvanı	30.09.2024		31.12.2023	
	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
Sermaye Düzeltmesi Farkları		3.621.769.953		3.621.769.953
Toplam		4.435.325.236		4.435.325.236

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	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur
Ali Rıza Akbaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	18.03.2022	Yoktur	Yoktur
Tevfik Türel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	09.03.2021	Yoktur	Yoktur

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.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak, Şeker Factoring A.Ş.'de ise Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.

Burak Latif Latifoğlu

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat (İngilizce) Bölümü'nden mezun olan Burak Latif Latifoğlu, kariyerine İdari Yargı Hâkimi olarak başladı. Daha sonra Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'na geçerek Bankalar Yeminli Murakıp Yardımcısı olarak 2006 yılında başladığı görevinden 2017 yılında Bankalar Yeminli Başmurakıbyı unvanı ile ayrıldı. Bu süre içerisinde Türkiye ve yurt dışında çok sayıda banka ve banka dışı finansal kurum denetimi gerçekleştirmiş olup 2014-2017 yıllarında da Denetim Grup Başkanlığı ve Vekil Daire Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Ekim 2017-Eylül 2019 tarihleri arasında Şeker Finansal Kiralama A.Ş.'de Genel Müdürlük görevini yürüten Latifoğlu, 2019 yılı Ekim ayında Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Latifoğlu aynı zamanda, Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı Yönetim Kurulu Üyesi ve Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 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, 2019 yılı Kasım ayında Genel Müdür Yardımcısı olarak atandı. 2021-2023 yılları arasında Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev alan Ak, hâlen Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tintech Bilgi İşlem ve Pazarlama Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Ali Rıza Akbaş

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Tevfik Türel

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin rapor tarihi itibarıyla 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 Başkan Vekili, 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, Personel Sigorta Sandığı Vakfı Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Ak	Yönetim Kurulu Üyesi	Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdür Yrd. Tintech Bilgi İşlem ve Pazarlama Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Ali Rıza Akbaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Turgut Özal Vakfı Mütevelli Heyeti Üyesi
Tevfik Türel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Türkiye Kızılay Derneği Taşınmaz Yönetimi Genel Müdürü

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 sıhrî 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.

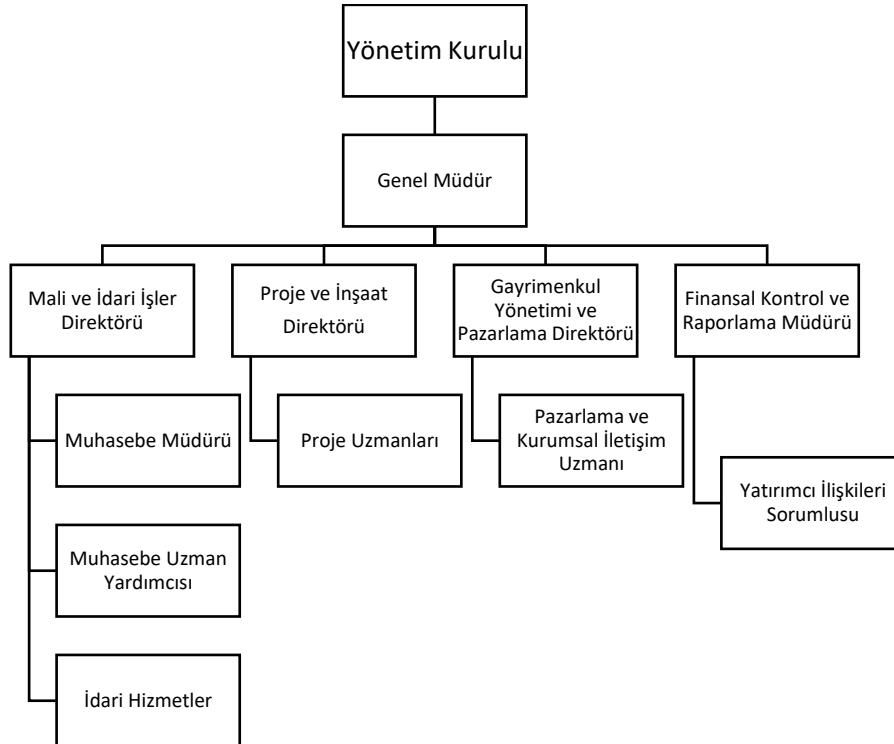
Komitelerin çalışma esasları Şirket'in www.sekergyo.com.tr kurumsal internet sitesinde ayrıntılı şekilde bulunmakta olup, Komiteleri oluşturan kişiler aşağıda yer almaktadır.

Denetim Komitesi	Riskin Erken Saptanması Komitesi	Kurumsal Yönetim Komitesi
Tevfik Türel (Başkan)	Ali Rıza Akbaş (Başkan)	Tevfik Türel (Başkan)
Ali Rıza Akbaş (Üye)	Mehmet Ak (Üye)	Mehmet Ak (Üye)
		Burak Demirbilek (Üye) (*)

(*) 07.11.2024 tarihi itibarıyla atanmıştır.

1.8. Organizasyon Yapısı

Şirket faaliyetleri, 5 kişiden oluşan Yönetim Kurulu ve 12 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 2024 yılı içerisinde, 3 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 2024 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.

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 2024 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 5 Mayıs 2023 tarihinde Dünya Sağlık Örgütünün Covid-19'un sağlık açısından artık "küresel bir acil durumu" teşkil etmediğini açıklaması yanında yeni varyantlar ile etkilerini devam ettirmesi ve 2022'de başlayan Ukrayna – Rusya savaşı, Ekim 2023'de başlayan İsrail - Filistin Savaşı piyasaları daha da olumsuz etkilemiş üretim süreçlerinin aksamasına, enerji krizine ve tedarik ile lojistik sorunlara neden olarak maliyet artışlarından kaynaklanan enflasyonist baskıyı arttırmıştır. 2024 yılı içerisinde de bahsi geçen konularda çözümün bulunamamış olmasına istinaden, 2024 üçüncü çeyrekte de etkileri devam etmektedir.

Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 için %3,2 olarak öngörürken, 2025 yılı için büyüme oranını %3,3 olarak revize etmiştir. IMF raporuna göre, Gelişmiş ekonomilerde, revize edilen tahmin, büyüme hızının enflasyondaki düşüşün 2024 ve 2025 yıllarında yavaşlaması beklenmektedir. Enflasyonun yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde, gelişmiş ekonomilere kıyasla daha yüksek kalması (ve daha yavaş düşmesi) beklenmektedir. Bununla birlikte, kısmen düşen enerji fiyatları sayesinde, enflasyon halihazırda medyan yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomiler için pre-pandemik seviyelere yakındır.

Türkiye Ekonomisine bakıldığında ise Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından yayınlanan "Temmuz-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Ekonomi Zor Bir Dönemekte" raporunda Türkiye ekonomisinin büyüme oranı tahminlerinde 2024 yılı için pozitif ve 2025 yılı için negatif yönlü revizyona gidilmiş olup, 2024 için %3,6, gelecek yıl büyüme beklentisi de %2,7 olarak güncellenmiştir. 2024 için %0,5 puanlık pozitif, 2025 yılı içinse %0,5 puanlık negatif revizyon dikkat çekici görülmektedir.

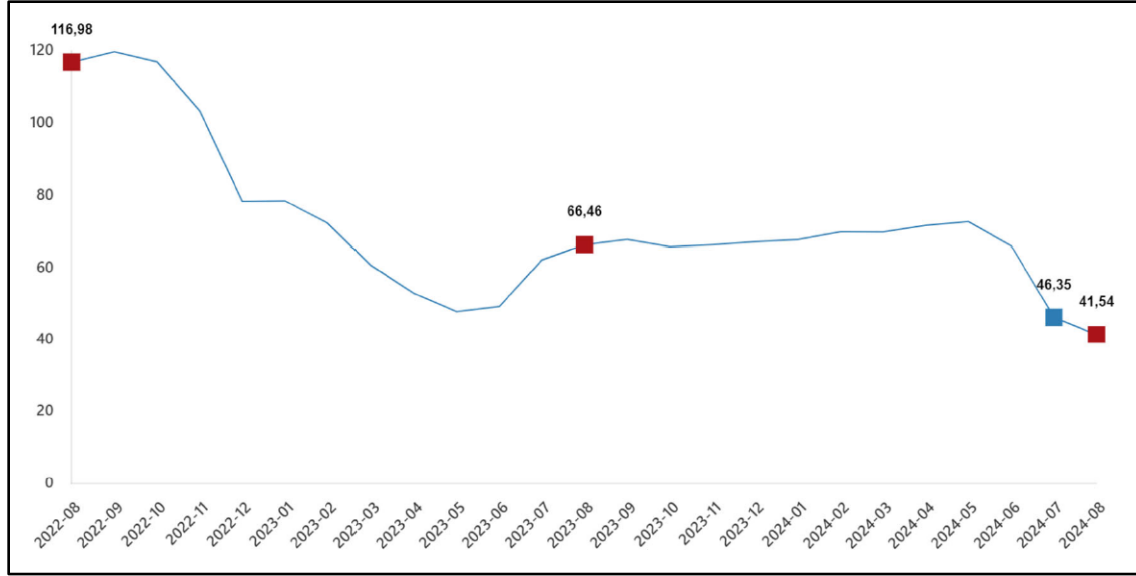
Türkiye ekonomisi, 2023 yılında %4,5 oranında bir büyüme göstererek beklentilerin üzerinde bir performans sergilemiştir. Ancak, yüksek büyüme rakamlarına rağmen, fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlikler ve gelir dağılımı sorunları devam etmektedir. Para ve maliye politikalarındaki değişiklikler, enflasyonu kontrol altına almayı hedeflerken, iç talepte bir miktar yavaşlama ve büyüme oranlarında kısmi bir azalış sağlanması beklenmektedir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), Temmuz ve Ağustos aylarında olduğu gibi Eylül'de de politika faizini % 50'de sabit tutmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2024 yılı ikinci çeyreğinde %2,5 ararken Türkiye'nin mevcut üretim yapısı içinde büyük bir önem taşıyan inşaat sektörü, aynı dönemde %6,5 artış kaydetmiştir. Ekonomik güven endeksinin %2,0 oranında artış kaydederek 95,0 puan olduğu 2024 yılı Eylül ayında Türkiye'nin mevcut üretim yapısı içinde büyük bir önem taşıyan inşaat sektörü güven endeksi %0,2 oranında gerileyerek 87,8 değerini aldığı izlenmiştir.

Yukarıda belirtilen jeopolitik sorunların küresel kapsamda emtia fiyatlarının ticarete negatif etkileri ile birlikte ülkemizde de yukarıda belirtilen nedenler ve döviz kurlarının yükselmesi ile meydana gelen maliyet artışları tüm inşaat sektöründe fiyatları yukarı çeken ana etmen olmuştur.

TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2024'te yıllık bazda %41,54 ve aylık bazda da %1,18 yükselmiştir. Endeks kapsamında malzeme endeksi yıllık bazda %34,98 ve aylık bazda %1,30 artarken, işçilik endeksi ise yıllık bazda %56,86 ve aylık bazda %0,93 artmıştır.

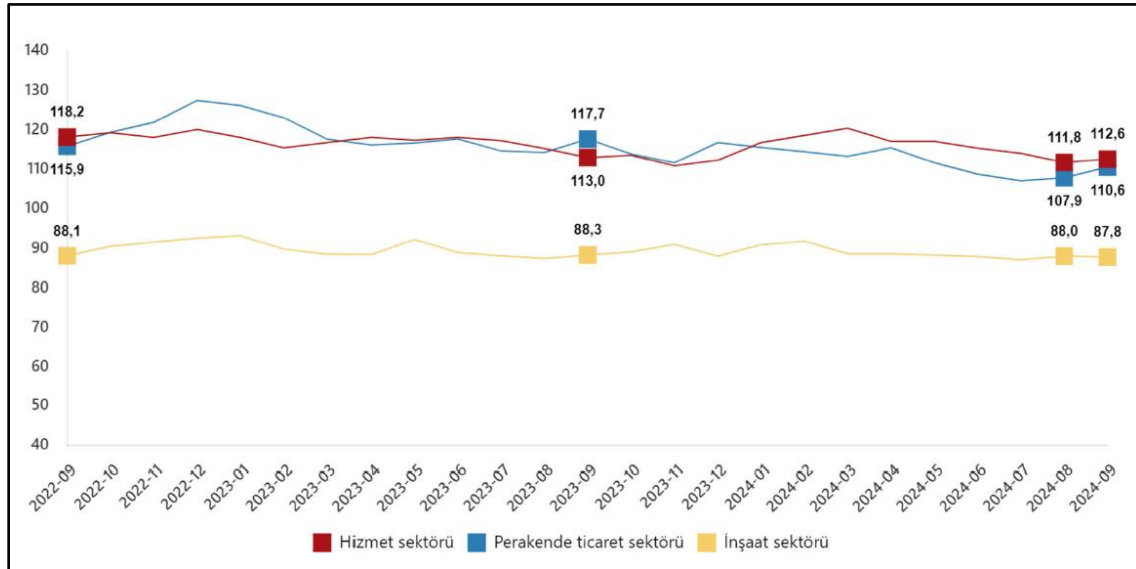
İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı (%), (Ağustos 2024)



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2024

İnşaat sektörüne bakış açısını gösteren İnşaat Sektörü Güven Endeksi ise 2024 Ocak ayında 90,9 puan ile seneye başlamış olup, 2024 yılı Şubat ayında 91,4 puana ulaşmış ise de, Eylül 2024'te 87,8 puana kadar gerilemiştir.

Mevsim Etkilerinden Arındırılmış Güven Endeksleri, Eylül 2024



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, Eylül 2024

(*) Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, 2. Çeyrek: Nisan - Haziran 2024, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, Eylül 2024, İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2024, Türkiye Hazır Beton Birliği (THBB) İnşaat Sektörü Aylık Değerlendirme Raporu Eylül 2024, Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu Eylül 2024

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 olmuş, 2024 yılı içerisinde de bu gerileme devam etmiştir. Özellikle konut kredi olanaklarının daralması konut talebini de olumsuz etkilemiş, bu artan maliyetler ve konut arzının düşmesi ile birleşince ulaşılabilir konut imkânı azalmıştır. Konut sektöründeki gelişmeleri ana kriterler itibarıyla aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür.

İnşaat maliyetlerindeki artışlar özellikle konut arzının azalmasında temel etken olmuş, buna karşın enflasyona karşı reel getiri arayışı, vatandaşlık-oturma izni imkânı çerçevesinde özellikle Ortadoğu ve Uzakdoğu ülkelerinin vatandaşlarının ve Ukrayna – Rusya savaşı sonucu ülkemize gelen bu ülke vatandaşlarının talebi, 2023 ve 2024 yıllarında konutta fiyatları ve kiralarda dahil tüm değerleri yukarıya taşımıştır.

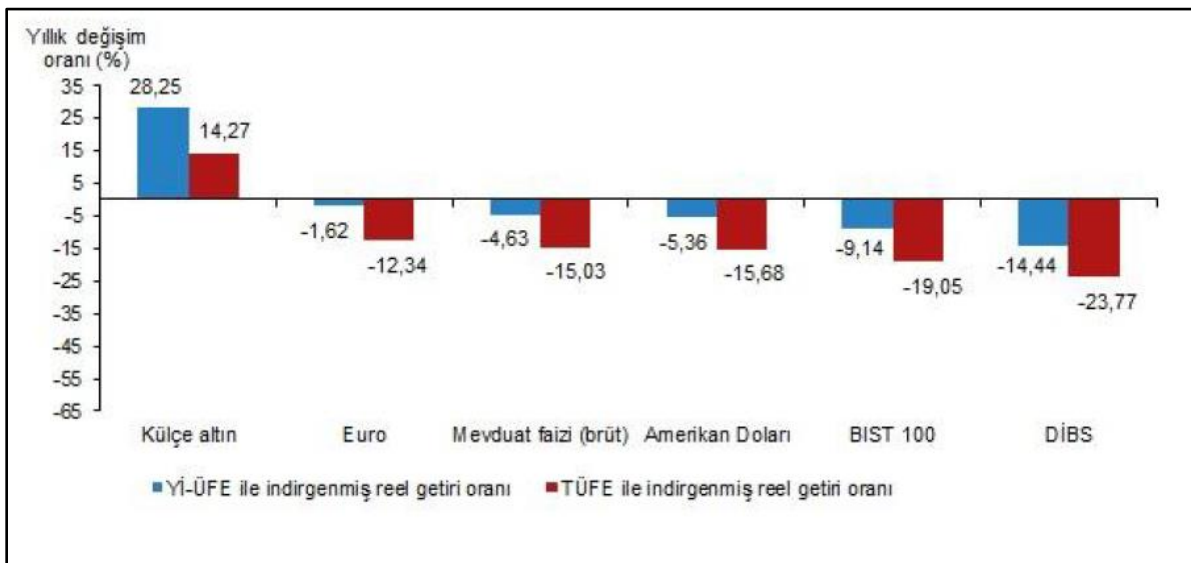
Özellikle son yıllarda konut fiyatlarındaki ve kiralardaki artışın nedeni olarak gösterilen yabancı talebi vatandaşlık oturma izni için alınması gereken konut bedellerinin 250.000 USD’den 400.000 USD’ye çıkartılması ve konjonktürel etkiler yabancı talebinin azalmasına neden olmuştur. Yabancılarla yapılan satışların toplam satışlar içindeki payı 2023 üçüncü çeyreğinde %2,9 iken, 2024 yılında aynı dönemde %1,4’a gerilemiştir. Ancak konut fiyatlarının artışı yavaşlayarak da olsa, 2024 yılında artmaya devam etmiştir.

Konut sektöründe talebi etkileyen önemli unsurlardan biri de konut için kullanılan kredilerin kullanım imkânı ve faizleridir. 2023 yılı içerisinde konut kredi faizleri artış göstermiştir. 2023 Ocak ayında 1,67 olan faiz oranı, yıl içerisinde düzenli bir artış göstererek Aralık 2023 sonu itibarıyla %3,46 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılında konut faiz oranları incelendiğinde ise Ocak 2024’te ortalama %3,46 olan faiz oranları, Haziran 2024 sonunda %3,71 seviyelerine çıkmış, Eylül 2024 itibarı ile de %3,60 düzeyindedir. Özellikle 2023 yılında başlayan Bankaların konut kredisi kullandırma yönünde sınırlandırmaları da 2024 yılında devam etmektedir.

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.

2024 üçüncü çeyreği bazında değerlendirildiğinde finansal araçlar arasında en yüksek getirinin yıllık bazda %28,25 ile Külçe Altın endeksinde görülürken, yıllık bazda ise Konut Fiyat Endeksi %27,4 artmıştır. Bu rakamlar değerlendirildiğinde Konut yatırımının en yüksek getiri sağlayan yatırım araçları arasında olduğu görülmekle beraber bunun konut talebine ve arzına aynı oranda yansımaması yukarıda sayılan birçok ekonomik ve politik faktörün daha ağır basmasından kaynaklandığı öngörülmektedir.

Finansal yatırım araçlarının yıllık reel getiri oranları, Eylül 2024



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Hizmet, Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları, Eylül 2024

Yukarıdaki açıklandığı üzere hem inşaat maliyetindeki artışlar hem de konut talebindeki düşüş nedeniyle 2024 Yılı üçüncü çeyreğinde toplam konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artarak 947.236 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 üçüncü çeyreğinde konut kredisi faiz artışının devam etmesi ve kredi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin etkisiyle ipotekli satışlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre gerileme kaydedilmiştir. 2023 üçüncü çeyreğinde yapılan ipotekli satış sayısı 160.884 adetken, 2024 üçüncü çeyreğinde bu sayı %42,6 oranında düşerek 92.310 adet olmuştur. İpotekli satışların 2024 üçüncü çeyrekte yapılan toplam satışlara oranı %11,2 olup bu oran bir önceki yılın aynı döneminde %17,88 olarak gerçekleşmiştir. Yine aynı dönemde yabancılara yapılan konut satışları %39,10 düşerek 17.090 adet olmuştur.

2024 yılı Eylül ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında geçmiş yıldan başlayan artış oranları devam etmektedir. 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,0 oranında artan Konut Fiyat Endeksi (KFE), bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %27,4 reel olarak ise %14,7 oranında artmıştır. Aynı dönemde yeni konut fiyatları ise aylık bazda ortalama %0,57 düşüş, yıllık bazda ise %26,13 oranında yükseliş göstermiştir.

2.3 Ofis Piyasası (***)

Türkiye’de ofis piyasasının belirleyici yeri olan İstanbul da 2023 yılı 3. Çeyrekte ofis pazarındaki genel arz 6,46 milyon m2 iken, 2023 yılı dördüncü çeyreğinde İstanbul Uluslararası Finans Merkezi’nin bir kısmının açılması ile birlikte mevcut stok 7,14 milyon m2’ye yükselmiştir. 2024 birinci çeyrekte geniş çaplı bir ofis yatırımı yapılmamış olup stok kapasitesi bir önceki Çeyrek ile aynı kalmıştır. 2024 birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri ise toplamda 94.471 m2 olup bir önceki senenin aynı dönemine göre %173 oranında yüksek bir artış gözlenmektedir. 2024 birinci çeyrekte yapılan kiralamaların metrekare bazında %60, adet bazında %61’i yeni kiralama işlemlerinden oluşmaktadır. Yeni Kiralama işlemlerinde %94’lük bir artış gerçekleşmiştir.

2024 birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37’si Merkezi İş Alanı (MİA)’da gerçekleşmiş olup kiralamalar bir önceki yılın aynı dönemine göre %205 oranında artmıştır. Gerçekleşen kiralama işlemleri 2023 yılının toplamında 315.473 m2 olarak gerçekleşmiştir. Bu kiralama alanı ile 2023 yılında yapılan kiralamalar, 2022 yılı toplamında gerçekleşen toplam kiralama m2’sine göre %40 azalmıştır. Buna ek olarak yapılan toplam kiralama işlemlerinin %32’si 2023 yılının ilk yarısında gerçekleşirken, %68’i ikinci yarıda gerçekleşmiştir. Yapılan kiralamaların %34’ü Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesinde gerçekleşmiştir. Buna ek olarak kiralamaların %34’lük kısmı Anadolu yakasında, %28’lik kısmı da MİA dışı Avrupa bölgesinde gerçekleşmiştir.

Pandeminin etkilerinin azalması ile birlikte şirketlerin artan ofis talebine istinaden, ofis piyasasında boşluk oranları gerileyerek %10,89 seviyelerinde gerçekleşmiş olup 10 yılın en düşük seviyesi olan 2013 yılı oranlarına yaklaşmıştır. Bununla birlikte nitelikli ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranlarında düşüş devam etmektedir. MİA’da Levent bölgesinde, bir önceki sene %10 seviyelerinde olan tek mülkiyetli yapıya sahip ofislerdeki boşluk oranı, 2024 birinci çeyrekte %6,23’e, Maslak bölgesinde bir önceki senenin aynı döneminde %18,7 olan boşluk oranı ise, 2024 birinci çeyreğinde %14,56’ya gerilemiştir.

Bunlara ilaveten, inşaat maliyetlerindeki artışın devam etmesinden dolayı dekorasyonlu ofislere talep, shell & core ofislere nazaran daha fazladır. A sınıfı ofis talebi Covid 19 pandemisinin son de bulmasıyla birlikte MİA bölgesinde artış göstermiştir. Ayrıca 2022 yılında başlayan Rusya – Ukrayna Savaşı ve 2023’te başlayan İsrail – Filistin Savaşı, ilgili bölge ve yakın çevresinde faaliyet göstermekte olan firmaların genel müdürlüklerini ve/veya bölge müdürlüklerini bölgesel konumundan dolayı Türkiye’ye kaydırma olasılıkları yüksektir. Bu gelişmeler ışığında MİA bölgesinde boşluk oranları düşmeye devam etmektedir.

Kiralama İşlemleri	Ç3’23	Ç4’23	Ç1’24
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m2)*	98.060	92.320	94.471
Birincil Kira (USD/m2/ay)	37	38	38
Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,25	7,25
Boşluk Oranı (%)	14,3	12,14	10,89

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 36

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Mart sonu itibarıyla 876,98 puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 298,44 puan artarak, yıllık bazda %51,59 artış göstermiştir. Covid-19 pandemisinin de son bulmasıyla beraber tam zamanlı çalışmaya dönüşmesi yönündeki gelişmeler ilerleyen dönemlerde ofis talebini arttıracığı ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralamalardaki yükselen hareketliliğin süreceği öngörülmektedir.

Bununla beraber İstanbul Uluslararası Finans Merkezi 17 Nisan'da 2023 açılarak hizmet vermeye başlamıştır. Yakın zamanda geri kalan etapların da tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzun ofis pazarına katılacağı tahmin edilmektedir. Oluşacak olan pazarın %50'si kamusal bankalar ve yine kamu kurumları tarafından kullanılacaktır. 2024 yılı içerisinde İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin ne kadar etkin olarak kullanılacağı İstanbul Ofis pazarı açısından belirleyici bir faktör olacaktır.

(**) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 32, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu – Sayı: 33, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – Sayı: 34, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu – Sayı: 35, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 36

2.4. GYO Sektörü (****)

2023 son çeyreğinde 9 adet yeni GYO'nun halka arz olması ile birlikte borsada işlem gören GYO sayısı 48 adet olarak kaydedilmiş ve 2024 birinci çeyrekte de bu sayı bir adet GYO'nun unvan değişikliğine gitmesi nedeni ile 47 olmuştur. GYO'ların toplam piyasa değeri 2024 Birinci Çeyrek'te 343 milyar TL'den 398 milyar TL'ye ulaşırken, döviz kurlarındaki aşırı yükseliş sebebiyle 2023 yılında 11,7 milyar USD olan toplam büyüklük 2024 yılında yeni kurulan GYO'lara rağmen 12,3 milyar USD'dir.

GYO Endeksi, 2023 yılı 1. Çeyreğinde yaşanan deprem felaketi ve genel seçimlerin belirsizliğinin ardından, üçüncü çeyrekte yeniden yükselmeye başlamıştır. GYO endeksi, 2023 yılını %17'lik bir getiriyle, enflasyon artışının gerisinde 2.449 puandan kapamış olup 2024 birinci çeyreğinde %12,56'lık bir getiri sağlayan GYO endeksi 2.757 puana ulaşmıştır. Aynı dönemde BIST 100 endeksinin 2024 birinci çeyrek getirisini ise %22,30 olarak gerçekleştirmiştir.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ç1'24
31	32	31	33	33	33	37	39	48	48

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 36

Halka Açıklık Oranı

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ç1'24
%52	%51	%50	%53	%53	%53	%44	%45	%44	%44

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 36

Piyasa Değeri (Milyon TL)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ç1'24
21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217	343.242	397.860

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 36

Halka açıklık oranının 2023 sonundaki değeri olan %44'ün aynı kaldığı ve 2023 yılında fiili halka açıklık oranı %32,43'den %31'e gerilediği gözlenmektedir.

GYO sektörüne yatırım yapan yabancı yatırımcıların ülkeler arasındaki dağılımına bakıldığında birinci sırada Hollanda, ikinci sırada Amerika Birleşik Devletleri olduğu gözlenmekte olup daha önce listede daha alt sıralarda bulunan İrlanda ise 3. sırada yer almaktadır. Bunlara ek olarak Birleşik Krallık 4. sırada ve Bahreyn ise 5. Sırada bulunurken, önceki senelerde üst sıralarda bulunan Bahamalar 2024 1. Çeyrekte 6. sırada yer almıştır.

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ç1'24
Yabancı	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817	16.494	20.437
Yerli	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348	134.142	153.717
Toplam	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	41.491	111.165	150.636	174.155

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 36

Kurumsal yatırımcı oranı açısından bakıldığında ise, 2023 yılı birinci çeyrekteki %47,3, ikinci çeyrekte %42,9 olan oran negatif yönlü devam ederek dördüncü çeyrekte %41,4'e gerilemiştir. Ancak 2024 birinci çeyrekle beraber kurumsal yatırımcı oranı yükselerek %44,5 olmuştur.

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

	2022	2023	Ç1'24
Bireysel	55,0%	58,6%	55,5%
Kurumsal	45,0%	41,4%	44,5%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 36

BİST'te işlem gören GYO'ların 2024 yılı kapsamında performansını arttırabilecek temel unsurlar; gayrimenkul yatırım fonları ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçlarıyla ilgili yapılabilecek teşvik edici düzenlemeler, enflasyon oranlarında beklenen muhtemel düşüşler, 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 ile GYO'lar için getirilen vergisel düzenlemeler risk unsuru teşkil etmektedir.

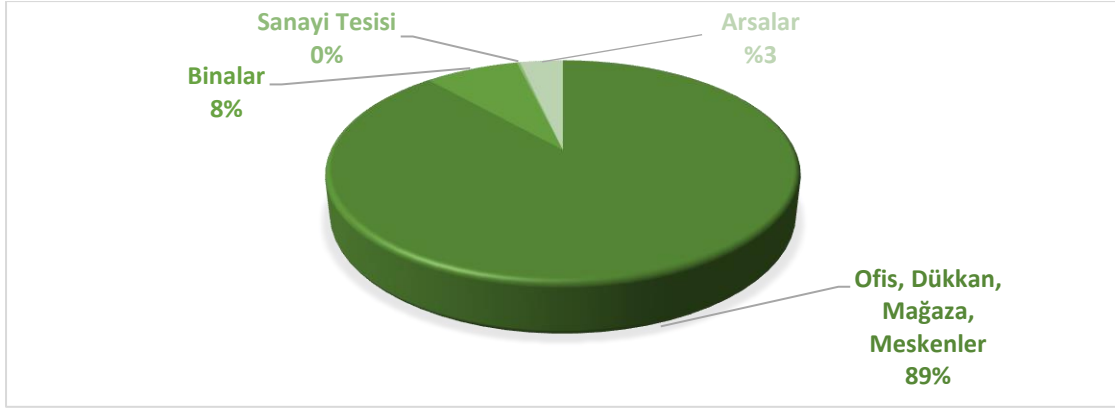
(***) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 36, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu – Sayı: 35, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – Sayı: 34

3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE PROJELER

3.1. Portföye İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul Niteliği	Toplam Değeri (TL)
Ofis, Dükkan, Mağaza, Meskenler	5.536.030.133
Binalar	484.566.285
Sanayi Tesisi	15.445.962
Arsalar	189.276.551
Toplam	6.225.318.931

Değer Büyüklüğüne Göre 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 yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Tutarlar Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre (TMS 29 uygulanmış) TL olarak ifade edilmiştir.

15

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 29.12.2023 tarih ve Özel 2023 - 1233 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; pazar değeri 3.127.100.000,00 TL olan Şeker Kule'dir. Şeker Kule İstanbul'un merkezi iş alanında yer alan Eski Büyükdere Caddesi üzerinde, 22.316 m2 kiralanabilir alana sahiptir.

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 29.12.2023 tarih ve Özel 2023 - 1218 sayılı gayrimenkul değerleme raporlarına göre; pazar değeri toplam 300.810.000,00 TL'dir. Raporun yazıldığı tarih itibarı ile toplam alanın %75'i kiralanmış durumdadır. Geri kalan %25'lik kısım Şirket Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. Kiracılar arasında teknoloji ve mühendislik şirketleri, sanayi kuruluşları ile konsolosluk yer almaktadır.

Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler

Şirketimizin İstanbul Beyoğlu ilçesinde yer alan gayrimenkulünün, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2023 tarih ve Özel 2023 - 1210 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; pazar değeri 225.640.000,00 TL'dir. İstanbul Teknik Üniversitesi Gümüşsuyu Kampüsü'nün karşısında yer alan binanın toplam kiralanabilir alanı 2.854 m² dir. Halihazırda doluluk oranı %77 olan binada, toplam kiralanabilir alanın %33'ü 2028 yılına kadar Şekerbank T.A.Ş.'ye kiralanmıştır. Geriye kalan 646,74 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 29.12.2023 tarih ve Özel 2023 - 1211 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; Pazar değeri 178.440.000,00 TL'dir. 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 29.12.2023 tarih ve Özel 2023 - 1224 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; Pazar değeri 109.680.000,00 TL olup söz konusu gayrimenkullerden 1 no'lu bağımsız bölüm 01.01.2025 tarihine kadar Şekerbank T.A.Ş.'ye kiralanmış ve 2 no'lu bağımsız bölüm de farklı bir firmaya kiraya verilmiştir.

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 29.12.2023 tarih ve Özel 2023 - 1215 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; pazar değeri 108.980.000,00 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 29.12.2023 tarih ve Özel 2023 - 1209 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; Pazar değeri 65.375.000,00 TL'dir.

3.4. Gayrimenkul Projelerine İlişkin Bilgiler



3.4.1 Şile Projesi

Şirket, S.S. Şile Aydınkent 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.

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 5 Eylül 2022 tarihinde onaylanmış, yapım işlerine Eylül 2022 tarihinde başlanmıştır. Projenin Kaba ve ince yapı işleri tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgeleri (iskan) 15 Ocak 2024 tarihinde alınmıştır.

Şirket'in sahip olduğu 14 villadan 9 tanesinin satışı, 2024 üçüncü çeyreği sonu itibari ile gerçekleşmiş olup geri kalan villaların satış çalışmaları devam etmektedir.

3.4.2 Şeker Kule Dönüşüm Projesi

Şirket'in portföyünde bulunan olan İstanbul İl, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi 8836 ada 4 no'lu parselde bulunan, "Şeker Kule"deki, 9. ve 23. Katları arasında konumlu, bağımsız bölümlerin 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 Şeker Kule katlarının ofis niteliğinden konut/rezidans şekline dönüştürülmesi 20 Eylül 2023 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında karara bağlanmıştır.

Şeker Kule projesinin yapı dönüşüm işleminin Hasılat Paylaşımı Modeli esas alınarak yapılmasının en uygun yöntem olduğu belirlenerek, bu kapsamda, alınan teklifler arasından %67 Şeker GYO A.Ş. payı ve %33 Yüklenici payı şeklinde Barış İnşaat İzolasyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin teklifi kabul edilerek 21 Eylül 2023 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Proje'nin "Yapı Ruhsatı" Kağıthane Belediyesi tarafından 02.05.2024 tarihinde onaylanmıştır. Projenin, inşai faaliyetlere başlanması sonrasında 12 ay – 18 ay arasında tamamlanması planlanmaktadır. Şeker Kule'de mevcut bulunan 94 adet bağımsız bölüm, 159 adet bağımsız bölüm olarak yeniden projelendirilecek olup bu kapsamda Şekerbank T.A.Ş. mülkiyetindeki 19 adet bağımsız bölüm sayısı sabit kalırken, Şeker GYO A.Ş. 98 adet konut, 3 adet dükkân, 39 adet ofis nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 140 adet bağımsız bölüme sahip olacaktır.



4. FİNANSAL BİLGİLER
4.1. Bilanço (Konsolide)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		586.007.179	973.979.622
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	376.452.700	281.458.316
Finansal Yatırımlar	4	-	412.704.182
Ticari Alacaklar	6	10.554.668	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>8.456.828</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>2.097.840</i>	<i>-</i>
Diğer Alacaklar	7	1.025.670	612.251
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>-</i>	<i>125.611</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>1.025.670</i>	<i>486.640</i>
Proje Halindeki Stoklar	9	175.870.018	261.341.004
Peşin Ödenmiş Giderler	13	18.563.923	4.665.707
Diğer Dönen Varlıklar	16	3.540.200	13.198.162
Duran Varlıklar		6.393.264.190	6.417.908.352
Diğer Alacaklar	7	23.988	2.616
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	6.225.318.931	6.253.848.086
Maddi Duran Varlıklar	11	165.674.096	163.866.619
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	141.432	191.031
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	2.105.743	-
TOPLAM VARLIKLAR		6.979.271.369	7.391.887.974

	Dipnot Referanslar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR	1	2024	2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		513.807.395	746.363.901
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	496.785.517	608.985.699
Ticari Borçlar	6	5.395.846	13.504.006
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	30	1.648.625	1.142.827
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		3.747.221	12.361.178
Diğer Borçlar	7	5.558.268	9.222.709
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	30	-	12.825
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		5.558.268	9.209.884
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	14	5.662.862	114.101.386
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	404.902	550.101
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		404.902	550.101
Uzun Vadeli Yükümlülükler		215.420.796	503.282.959
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	204.005.022	493.872.551
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar		2.770.042	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.023.557	1.390.606
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		307.055	417.165
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		716.502	973.441
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	7.622.175	8.019.802
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		729.228.191	1.249.646.860
ÖZKAYNAKLAR		6.250.043.178	6.142.241.114
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	18	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	18	3.621.769.953	3.621.769.953
Geri Alınmış Paylar (-)	19	(26.615.268)	(26.615.268)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	20	61.754.018	61.754.018
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	21	68.126.465	68.126.465
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)		68.581.071	68.581.071
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(454.606)	(454.606)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22	1.705.459	1.705.459
Geçmiş Yıllar Karları		1.601.945.204	808.747.716
Net Dönem Karı		107.802.064	793.197.488
TOPLAM KAYNAKLAR		6.979.271.369	7.391.887.974

4.2. Kar/Zarar Tablosu (Konsolide)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Eylül 2024	Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Eylül 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	23	361.691.165	170.129.202	54.599.123	65.509.650
Satışların Maliyeti (-)	23	(209.534.322)	-	(14.062.879)	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar		152.156.843	170.129.202	40.536.244	65.509.650
BRÜT KAR		152.156.843	170.129.202	40.536.244	65.509.650
Genel Yönetim Giderleri (-)	24	(73.003.789)	(60.829.813)	(26.142.795)	(21.121.643)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	4.687.835	3.615.422	3.281.493	735.241
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(5.648.412)	(3.642.448)	1.445.160	(1.412.783)
ESAS FAALİYET KARI		78.192.477	109.272.363	19.120.102	43.710.465
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	1.167.761	785.944.398	1.167.761	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26	(6.957.423)	(9.828.039)	(6.957.423)	(29.575.601)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		72.402.815	885.388.722	13.330.440	14.134.864
Finansman Gelirleri (+)	27	90.467.907	308.397.356	19.545.875	107.592.696
Finansman Giderleri (-)	27	(201.173.902)	(543.745.662)	(61.183.409)	(149.026.976)
Net parasal pozisyon kazançları		145.707.616	158.342.030	50.509.702	(52.692.108)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		107.404.436	808.382.446	22.202.608	(79.991.524)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		397.628	(3.072.077)	186.395	7.926.975
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	397.628	(3.072.077)	186.395	7.926.975
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		107.802.064	805.310.369	22.389.003	(72.064.549)
DÖNEM KARI/ZARARI		107.802.064	805.310.369	22.389.003	(72.064.549)
Pay başına kazanç	29	0,1325	0,9899	0,0275	(0,0886)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		0,1325	0,9899	0,0275	(0,0886)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU					
DÖNEM KARI		107.802.064	805.310.369	22.389.003	(72.064.549)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	19.837.463	-	76.666
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	11	-	20.142.729	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	15	-	(305.266)	-	76.666
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	19.837.463	-	76.666
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		107.802.064	825.147.832	22.389.003	(71.987.883)

4.3. Finansal Tablolara İlişkin Açıklamalar

01.01-30.09.2024 dönemine ilişkin finansal tablolar ve dipnotları www.kap.org.tr ve www.sekergyo.com.tr internet adreslerinde yer almaktadır. Burada yer alan bilgiler SPK'nın; II-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-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 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri			
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	376.452.700	694.162.498
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	6.567.385.341	6.677.532.753
C İştirakler	Md.24/(b)		
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
Diğer Varlıklar		35.433.328	20.192.723
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	6.979.271.369	7.391.887.974
E Finansal Borçlar	Md.31	700.790.539	1.102.858.250
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	1.648.625	1.155.652
İ Özkaynaklar	Md.31	6.250.043.178	6.142.241.114
Diğer Kaynaklar		26.789.027	145.632.958
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	6.979.271.369	7.391.887.974

		Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
	Diğer Finansal Bilgiler			
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)	376.452.700	281.458.316
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	168.218.198	168.218.198
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	228.799	579.765
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 (l)	-	412.704.182

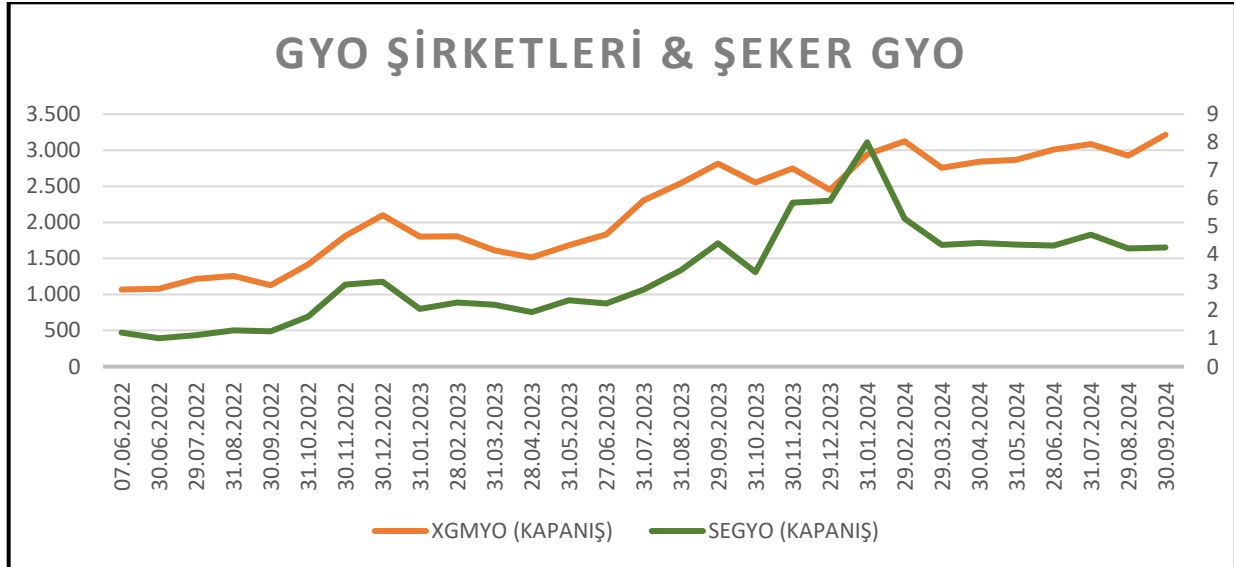
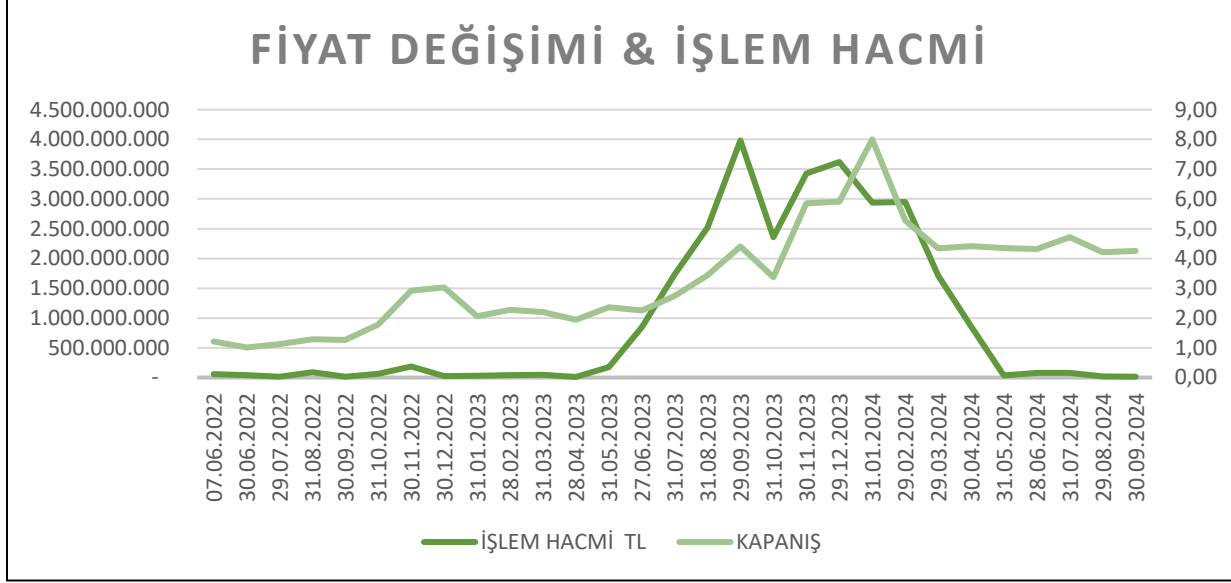
		Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	Asgari/Azami Oran
	Portföy Sınırlamaları				
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	94%	90%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	5%	9%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	2%	2%	≤ %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	11%	18%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	5%	4%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	6%	≤ %10

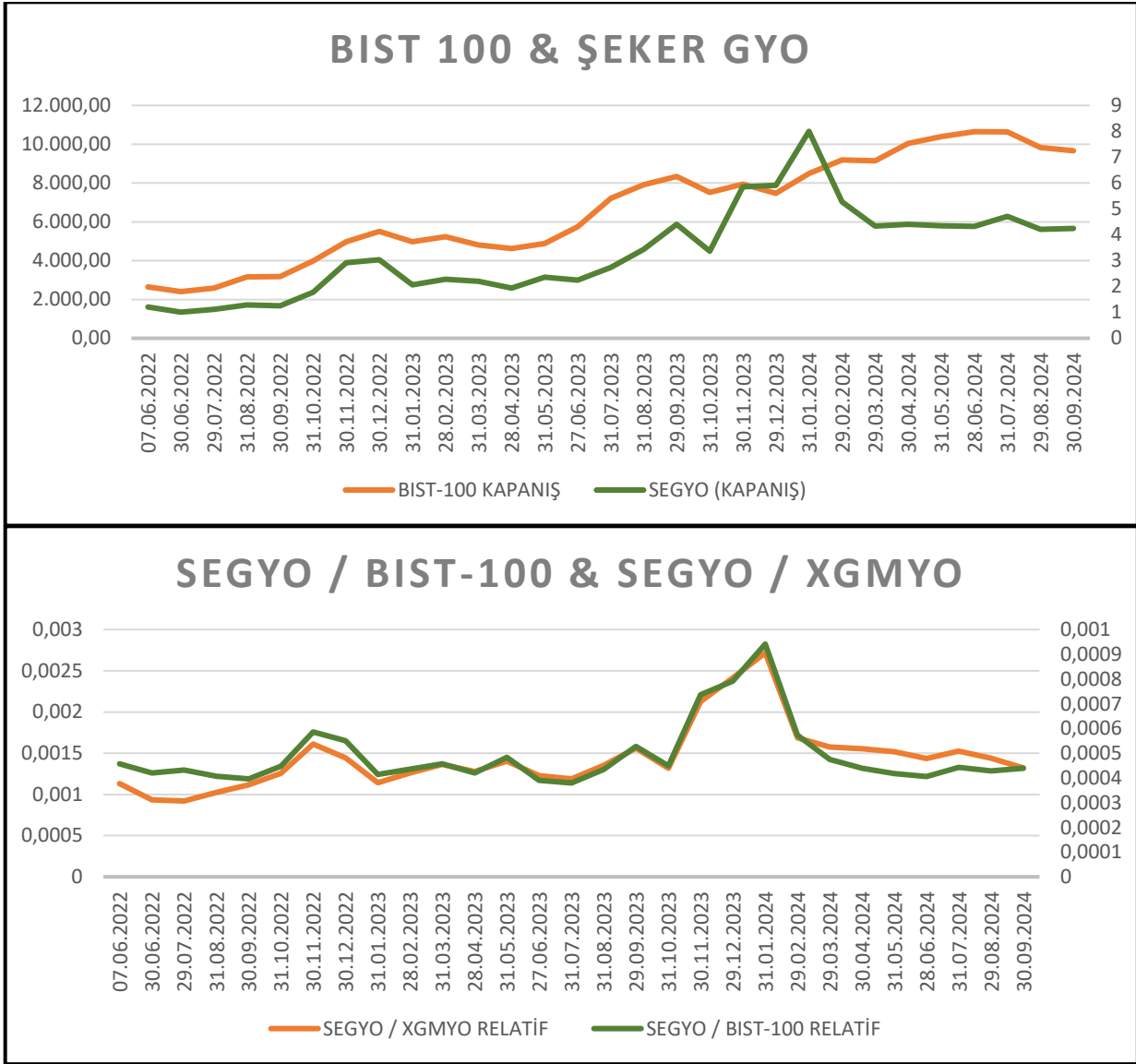
5. PAY PERFORMANSI

Şirket'imiz paylarının BİST'te işlem görmeye başladığı tarihten 30 Eylül 2024 tarihine kadarki dönemde aylık pay 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	2,38	2,54	2,05	2,25	363.142.954	846.360.654
31.07.2023	2,26	2,81	2,25	2,74	677.500.300	1.727.520.641
31.08.2023	2,74	3,59	2,56	3,44	841.835.860	2.521.349.224
29.09.2023	3,46	4,73	3,16	4,40	991.271.057	3.983.154.475
31.10.2023	4,40	4,88	3,30	3,37	553.831.621	2.356.573.566
30.11.2023	3,60	5,96	3,20	5,85	721.386.069	3.428.324.813
29.12.2023	5,88	7,31	5,31	5,91	555.052.773	3.621.405.009
31.01.2024	5,92	8,64	5,92	8,00	377.412.101	2.939.006.009
29.02.2024	8,10	8,10	5,12	5,27	454.077.626	2.950.646.893
29.03.2024	5,29	6,96	4,00	4,34	324.499.047	1.714.511.931
30.04.2024	4,35	4,93	3,97	4,41	193.182.736	859.648.898
31.05.2024	4,40	4,30	4,44	4,35	7.936.409	34.764.262
28.06.2024	4,24	4,21	4,50	4,32	18.145.232	79.698.757
31.07.2024	4,66	4,55	4,78	4,71	16.259.899	76.075.039
29.08.2024	4,25	4,28	4,19	4,21	4.471.475	18.917.189
30.09.2024	4,30	4,36	4,25	4,25	3.794.843	16.257.141

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı paylarının, 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 (TL):

İlişkili Taraf Adı	Mevduat	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Şekerbank T.A.Ş.	176.160.363	-	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	9.440
Sekar Filo Kiralama	-	9.060	-
Şeker Sigorta A.Ş.	-	1.639.565	-

İlişkili Taraf Adı	Faiz Geliri	Kira Geliri	Danışmanlık Geliri	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	6.414.440	88.851.443	6.000.000	101.265.882
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	135.949	-	135.949
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	5.821.569	-	5.821.569
Sekar Filo Kiralama	-	741.621	-	741.621
Şeker Faktoring A.Ş.	-	3.082.007	-	3.082.007
Şeker Sigorta A.Ş.	-	2.054.672	-	2.054.672
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	3.019.083	-	3.019.083
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	4.708.622	-	4.708.622
TOPLAM	6.414.440	113.123.588	6.000.000	120.829.406

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

2023 yılı faaliyetlerini değerlendirmek üzere olağan Genel Kurul toplantısı 14 Mart 2024 tarihinde şirket merkezinde yapılmış olup, özetle Genel Kurul tarafından; 2023 yılı finansal tablolar ve faaliyet raporu onaylanmış, bütün Yönetim Kurulu üyeleri ibra edilmiş ve 2024 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 sitesi www.sekergyo.com.tr 'den ulaşmak mümkündür.

7.2. Dönem İçerisindeki Önemli Olaylar

Şirket'in merkez adresi "Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No : 171A İç Kapı No : 176 Şişli/İstanbul" olarak değişmiş olup, adres değişikliği 8 Ağustos 2024 tarihinde Türkiye Ticaret Siciline tescil ettirilmiştir.

7.3. Dönem İçerisinde Hizmet Alan Firmalar

Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	Danışmanlık
Asil CPA Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Danışmanlık
Barış İnşaat İzolasyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi.	Müteahhitlik Hizmeti
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim
ERG Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	Danışmanlık
Ergun Hukuk Bürosu	Hukuki Danışmanlık
Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme
ID Consultancy	Satış ve Pazarlama
İkiziz Prodüksiyon Reklam ve Halkla İlişkiler Org.Tic.Ltd	Kreatif Reklam Ajansı
Majorel Telekomünikasyon Hizmetleri A.Ş.-	Çağrı Merkezi Hizmeti
Metrocity Millenium A Blok Bina Yöneticiliği	Bina Yönetimi
Optimal Proje Yönetimi ve İnş.San.Tic.Ltd.Şti.	Proje Yönetimi
Piyon Yönetim Sis.Danışmanlık ve Tic.Ltd.Şti.	Onarım ve Tedarik Hizmeti
PWC Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Vergi Hizmetleri (Genel Tasdik)
Reklam Beş Tanıtım ve Bilişim Hizmetleri Danışmanlık Turizm Ticaret Ltd.Şti.	Online Portal Hizmeti
Sare Medya Reklam ve Bilişim	Dijital Reklam Satınalma Ajansı
Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş.	Araç Kiralama Hizmeti
Şeker Sigorta A.Ş.	Sigorta Hizmeti
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Menkul Kıymet Alım Satım Aracılık Hizmeti
Şekerbank T.A.Ş.	Bilgi Güvenliği Destek Hizmetleri
Tepeaşan Hukuk Bürosu	Genel Hukuk Danışmanlığı
Uyumsoft Bilgi Sis.ve Teknolojileri Tic.A.Ş.	Sistem Yönetimi
Yıldırım Turizm Taşımacılık Servis Hizm.İnş.Ltd.Şti.	Ulaşım Hizmeti

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

7.4. Davalara İlişkin Bilgiler

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalar için 716.502 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 973.441 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 10.014.622 TL'dir (30 Eylül 2023: 7.687.086 TL).

7.6. Sermaye Artırımları

2024 yılı içerisinde sermaye artırımı yapılmamıştır.

7.7. Temettü Dağıtımlarına İlişkin Bilgiler

14 Mart 2024 tarihli Genel Kurul kararına istinaden, 2023 yılı faaliyet dönemine ilişkin olarak herhangi bir temettü dağıtımı söz konusu olmamıştır.

7.8. Bağış ve Yardımlar

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yapmış olduğu bağış ve yardım bulunmamaktadır (30 Eylül 2023: 1.385.279 TL).

7.9. Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

7.10. Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

Şirket'imiz faaliyetlerini etkileyecek önemli bir mevzuat değişikliği bulunmamakla birlikte, 2 Ağustos 2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de, "7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" yayınlanmıştır. Bu Kanun ile yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması, küresel asgari vergi uygulaması ve vergi ile ilgili diğer birçok konuda düzenleme ve değişiklikler yapılmıştır. Şirket değişikliklerin finansal tablolar üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

7.11. Bilanço Sonrası Hususlar

Grup'un, Yatırımcı İlişkileri Sorumlusu ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliğine Burak Demirbilek atanmıştır.

Laden Şile projesinde Eylül-Ekim aylarında 2 adet villanın daha satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

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 2023 yılına ilişkin Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları Kullanılarak 21 Şubat 2024 tarihinde yayınlanmıştır.

İlgili raporlara KAP'tan ([KAP](#)) ve Kurumsal İnternet Sitemizden ([Kurumsal Yönetim Uyum Raporu | Şeker REIT \(sekergyo.com.tr\)](#)) ulaşılabilir.

9. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU

Şirketimiz Sürdürülebilirlik Raporu KAP Platformu üzerinden, Sürdürülebilirlik Uyum Raporu ve Sürdürülebilirlik şablonları Kullanılarak 21 Şubat 2024 tarihlerinde yayınlanmıştır. İlgili raporlara KAP'tan (KAP) ve Kurumsal İnternet Sitemizden (sekergyo.com.tr) ulaşılabilir.

10. 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.

11. DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.