

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2024 - 31.03.2024

FAALİYET RAPORU

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR NO : 2024 / 22
KARAR TARİHİ : 16 Mayıs 2024
KATILANLAR : Emin Erdem, Burak Latif Latifoğlu, Mehmet Ak, Ali Rıza Akbaş, Tevfik Türel
GÜNDEM 2024/1. Dönem Finansal Tabloları ve Faaliyet Raporu'nun Kabulü Hk.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), Yönetim Kurulu, 16 Mayıs 2024 tarihinde Şirket merkezi olan Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Şeker Kule Kat:11 No:3/51 34415 Kağıthane/İstanbul adresinde toplanarak;

- 1) Şirketimizin 01.01.2024 - 31.03.2024 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 – 31.03.2024 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

Tevfik Türel
Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

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

FİNANSAL TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

KARAR TARİHİ: 16 Mayıs 2024

KARAR SAYISI: 2024/22

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 31.03.2024 tarihinde sona eren faaliyet dönemine ait 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

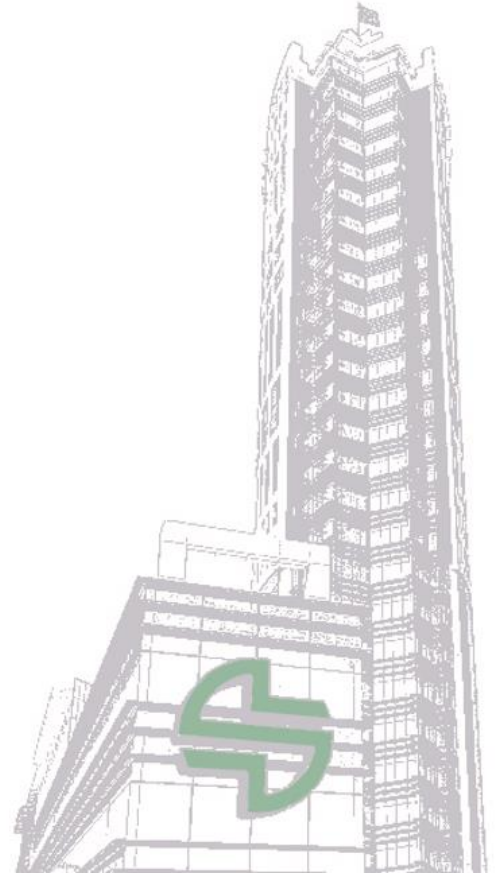
İÇİNDEKİLER

1. KURUMSAL YAPI	1
2. SEKTÖREL BİLGİLER.....	8
4. FİNANSAL BİLGİLER	20
5. PAY PERFORMANSI	24
6. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER	26
7. DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER.....	27
8. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU.....	29
9. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU	29
10. KOMİTELERİN ÇALIŞMA ESASLARI	29
11. DİĞER HUSUSLAR.....	29

1. KURUMSAL YAPI

1.1. Firmayı Tanıtıcı Bilgiler

Firma Ünvanı	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adres	:	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Şeker Kule Kat: 11 No: 3/51 34415 Kağıthane-İstanbul
Telefon No	:	0 212 398 38 00
İnternet Adresi	:	www.sekergyo.com.tr
E-Posta Adresi	:	info@sekergyo.com.tr
Yatırımcı İlişkileri	:	yatirimciiliskileri@sekergyo.com.tr
Ticaret Sicil No	:	80786-5
Vergi Dairesi No	:	ZİNCİRLİKUYU VD / 801 070 6815
Mersis No	:	801070681500001





1.2. Tarihçe

Şirket, Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile Şirket'in tek pay sahibi Şekerbank T.A.Ş. aktifinde yer alan gayrimenkullerin kurulacak bir şirkete bölünme yoluyla devredilmesine ilişkin 19 Ocak 2017 tarih ve 7208 sayılı BDDK izni uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmek amacıyla 19 Nisan 2017 tarihinde Şekerbank T.A.Ş. tarafından kurulmuştur.

Şirket, Kurul'un 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı iznini takiben, 6 Ocak 2020 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

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

Şirket'in %100 pay sahibi olduğu 25.000.000 TL sermayeli "Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş." ("Şeker Kentsel") unvanlı bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Şeker Kentsel'in faaliyet konusu, kendisine ait gayrimenkullerin alınıp satılması ve bu gayrimenkuller üzerinde her türlü tasarrufta 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	31.03.2024		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		2.942.835.952		2.942.835.952
Toplam		3.756.391.235		3.756.391.235

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

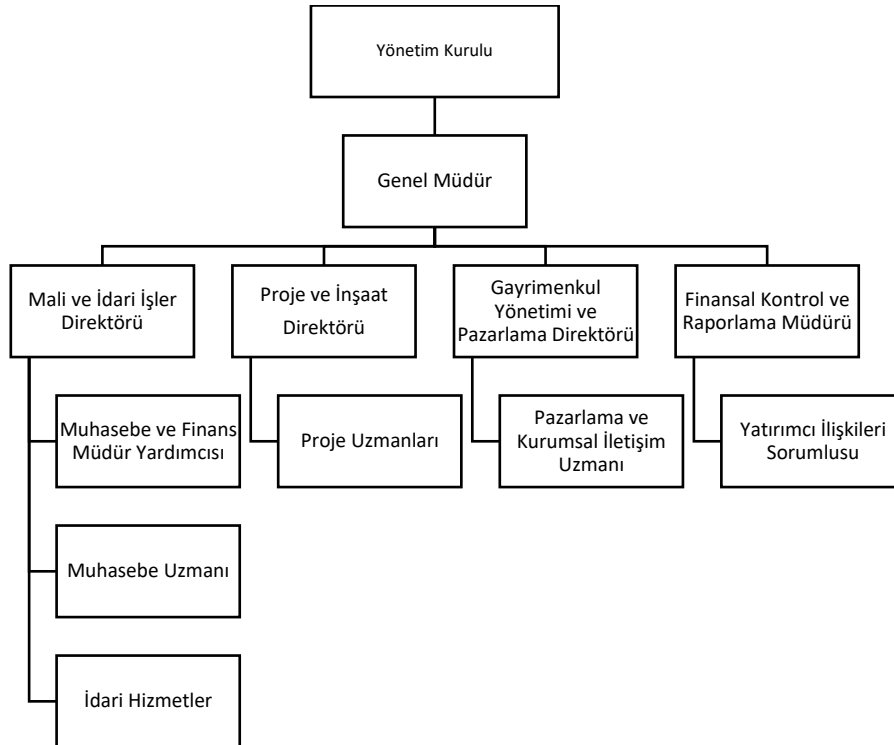
Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak 12 Mart 2020 tarih ve 2020/05 sayılı Şirket Yönetim Kurulu 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)	Burak Latif Latifoğlu (Üye)	Burak Latif Latifoğlu (Üye)
		Merve Üşenti (Üye)

1.8. Organizasyon Yapısı

Şirket faaliyetleri, 5 kişiden oluşan Yönetim Kurulu ve 14 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, 2 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 3 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 (*)

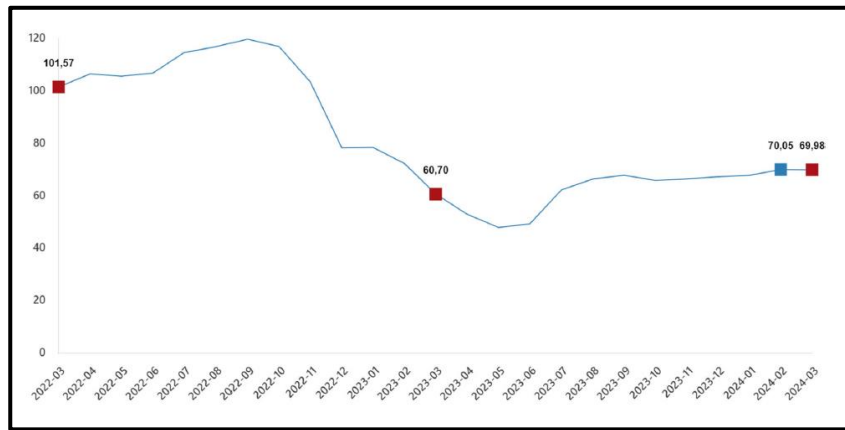
Dünya’da yaşanan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep beklentisi gelişmiş ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını ortaya çıkarmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için olumsuz bir durum yaratmıştır. Bu ekonomik gelişmelerin yanı sıra 2022 yılında pandemi sürecinin etkisini azaltarak da olsa yeni varyantlar ile 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.

Türkiye Ekonomisine bakıldığında ise Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından yayınlanan “Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘Küresel Farklılıklarda Gezinme” raporunda Türkiye ekonomisinin büyüme oranı tahminlerinde 2023 ve 2024 yılları için pozitif yönlü revizyona gidilmiş olup, Temmuz Ayında öngörülen 2023 için %3 olan beklenti %4, 2024 için %2,8 olan beklenti %3,5 olarak güncellenmiştir. Her iki sene içinde yukarı yönlü revizyona gidilmiş olması dikkat çekici görünmektedir. Buna ek olarak Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini 2023 için %3 olarak korurken, 2024 yılı için %3’ten %2,9 olarak yenilemiştir.

Yukarıda belirtilen jeopolitik sorunların küresel kapsamda emtia fiyatlarının ticarete negatif etkileri ile birlikte ülkemizde 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, 2023’de gayrimenkul sektöründe başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya taşımış ve azalarak da olsa bu taleplerin devam etmesi ile söz konusu fiyat artışları 2024 yılında da sürdürmektedir.

İnşaat sektöründeki arz sıkıntısını yaratan en önemli etkenlerden bir maliyet artışları olmuştur. TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2024’te yıllık bazda %69,98 ve aylık bazda da %2,11 yükselmiştir. Endeks kapsamında malzeme endeksi yıllık bazda %55,17 ve aylık bazda %2,54 artarken, işçilik endeksi ise yıllık bazda %108,04 ve aylık bazda %1,30 artmıştır.

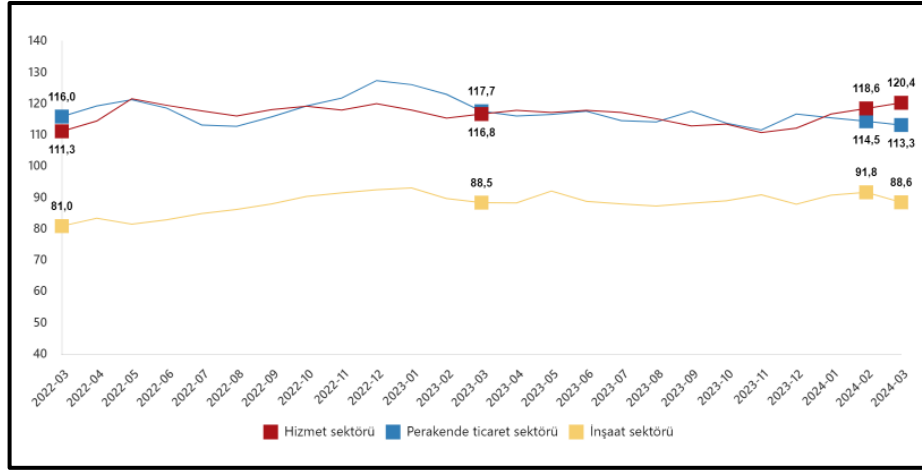
İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı (%), (Mart 2024)



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

Türkiye'nin mevcut üretim yapısı içinde büyük bir önem taşıyan inşaat sektörü, 2023 yılı dördüncü çeyreği itibarı ile yıllık oranda %7,8 oranında artarak GSYH'den %1,71 pay almıştır. İnşaat sektörüne bakış açısını gösteren İnşaat Sektörü Güven Endeksi, 2023 Ocak ayında 93,2 puan ile seneye başlamış olup, 2023 yılı içerisinde 87,4 puana (Ağustos 2023) kadar gerilemiştir. Endeks 2024 yılı Şubat ayında 91,4 puana ulaşmış ise de 2024 Mart ayı itibarı ile 88,6 puan seviyesindedir.

Mevsim Etkilerinden Arındırılmış Güven Endeksleri, Mart 2024



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

(*) Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık 2023, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, Mart 2024, İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2024, Türkiye Hazır Beton Birliği (THBB) İnşaat Sektörü Aylık Değerlendirme Raporu Mart 2024, Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu Mart 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 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.

Konut sektöründe talebi etkileyen önemli unsurlardan biri de konut kredi 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 Birinci çeyreğe bakıldığında konut faiz oranları Mart 2024 sonunda 3,63 seviyelerinde seyretmektedir.

2024 Yılı birinci çeyreğinde toplam konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,28 azalarak 279.604 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 birinci 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 birinci çeyreğinde yapılan ipotekli satış sayısı 58.822 adet olurken, 2024 çeyreğinde bu sayı %53,04 oranında düşerek 27.622 adet olmuştur. İpotekli satışların 2024 birinci çeyrekte yapılan toplam satışlara oranı %9,88 olup bu oran bir önceki yılın aynı döneminde %20,77 olarak gerçekleşmiştir.

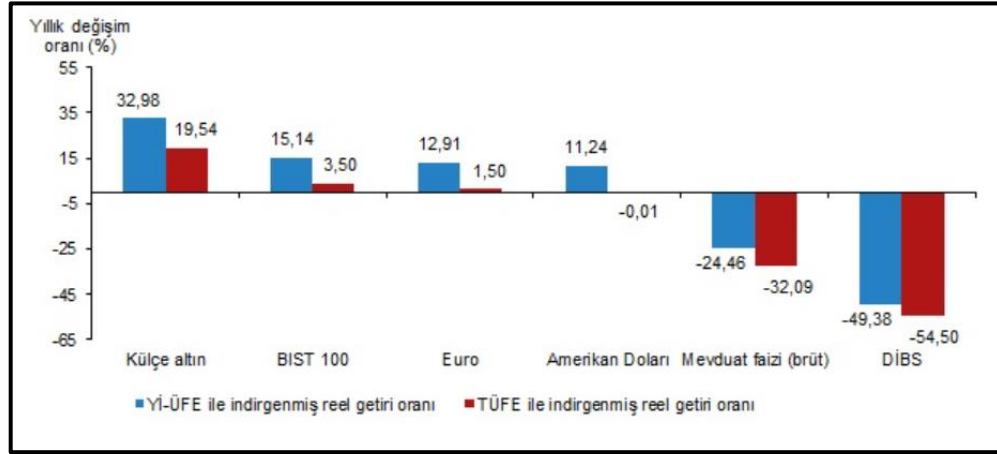
Son yıllarda Konut sektörünün talep yönünde önemli rolü olan yabancılara yapılan konut satışları ise 2024 birinci çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre %47,97 azalarak, 5.685 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan satışların, toplam yapılan satışlara oranı %2,03 düzeyindedir. Yabancılara yapılan satışlarda ilk sırada %36,11 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %35,60 pay ile Antalya yer almıştır. Ülke uyruklarına göre ise %23,76 ile en çok Rus vatandaşlarına, ikinci sırada %10,30 ile İran vatandaşlarına, üçüncü sırada ise %6,30 oranı ile Ukrayna vatandaşlarına konut satışı gerçekleştirilmiştir.

2024 yılı şubat ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında geçmiş yıldan başlayan artış oranları devam etmektedir. 2024 yılı şubat ayında bir önceki aya göre %2,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi (KFE), bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %58,3 artmış olmasına rağmen reel olarak %5,1 oranında artmıştır. Aynı dönemde yeni konut fiyatları ise aylık bazda ortalama %2,7, yıllık bazda ise %57,0 oranında artış göstermiştir.

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.

Yıllık bazda değerlendirildiğinde finansal araçlar arasında en yüksek getirinin %19,54 ile Külçe Altın endeksinde görülürken, yıllık bazda ise Konut Fiyat Endeksi %58,3 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 ve politik faktörün daha ağır basmasından kaynaklandığı düşünülmektedir.

Finansal yatırım araçlarının yıllık reel getiri oranları, Mart 2024



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

(**) Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları, Mart 2024, Konut Satış İstatistikleri Mart 2024, TCMB İstatistik Genel Müdürlüğü, Reel Sektör Verileri Müdürlüğü

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. 2023 dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri ise toplamda 92.320 m2 olup bir önceki senenin aynı dönemine göre %44 bir gerileme gözlenmektedir. Son çeyrekte yapılan kiralamaların %82’si yeni kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

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.

Pandeminin etkilerinin azalması ile birlikte şirketlerin artan ofis talebine istinaden, ofis piyasasında boşluk oranları gerileyerek %10,6 seviyelerinde gerçekleşmiş olup oran ile 10 yılın en düşük seviyesi olan 2013 yılı oranlarına yaklaşmıştır. Bununla birlikte nitelikli ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranlarında azalma devam etmektedir. MİA’da Levent bölgesinde, bir önceki sene %10 seviyelerinde olan tek mülkiyetli yapıya sahip ofislerdeki boşluk oranı, 2023 dördüncü çeyrekte %7,43’e mertebelerine kadar 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	Ç4'22	Ç3'23	Ç4'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)*	163,653	98.060	92.320
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)	35	37	38
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,25
Boşluk Oranı (%)	15,7	14,3	12,14

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu – Sayı: 35

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2023 Aralık sonu itibariyle 823,74 puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks, geçen senenin aynı aynına oranla 329,00 puan artarak, yıllık bazda %66,5 artış göstermiştir. 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. Yakın zamanda 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 yılı içerisinde İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin İstanbul Ofis pazarı açısından belirleyici olacağı tahmin edilmektedir.

(***) 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

2.4. GYO Sektörü (****)

2023 yılı 4. Çeyrekte 9 adet yeni GYO'nun halka arz olması ile birlikte borsada işlem gören GYO sayısı 48 adet olarak kaydedilmiştir. GYO'ların toplam piyasa değeri yeni gelen GYO'lar ile birlikte 211 milyar TL'den 343 milyar TL'ye ulaşırken, döviz kurlarındaki aşırı yükseliş sebebiyle 2022 yılında 13,1 milyar USD olan toplam büyüklük 2023 yılında yeni kurulan GYO'lara rağmen 11,7 milyar USD olarak hesaplanmaktadır.

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 getirile, enflasyon artışının gerisinde 2.449 puandan kapamış olup aynı dönemde BIST 100 endeksinin 2023 yıllık getirisi ise %35 olarak gerçekleşmiştir.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç4'23
31	31	32	31	33	33	33	37	39	48

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu – Sayı: 35

Halka Açıklık Oranı

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç4'23
%52	%52	%51	%50	%53	%53	%53	%44	%45	%44

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu – Sayı: 35

Piyasa Değeri (Milyon TL)

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç4'23
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217	343.242

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu – Sayı: 35

Halka açıklık oranının 2022 sonundaki değeri olan %45,3'ten, %43,9'ya gerilediği ve 2023 yılında fiili halka açıklık oranı ise %32,43 olarak gerçekleştiği gözlenmektedir.

GYO sektörüne yatırım yapan yabancı yatırımcıların ülkeler arasındaki dağılımına bakıldığında birinci sırada ABD, ikinci sırada Hollanda olduğu gözlenmekte olup daha önce listede alt sıralarda bulunan Bahamalar ise 3. sırada yer almaktadır. Bunlara ek olarak Birleşik Krallık 4. sırada ve İrlanda ise 5. Sırada bulunurken, önceki senelerde üst sıralarda bulunan Bahreyn ve BAE 2024 4. Çeyrekte sırası ile 6. ve 8. Sıralarda yer almışlardır.

Uyruk Bazında Halka Açık Kısımın Piyasa Değerleri (Milyon TL)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç4'23
Yabancı	4.601	5.618	5.040	3.045	3.184	4.004	3.977	11.817	16.494
Yerli	6.619	7.453	8.554	6.648	11.512	24.789	37.514	99.348	134.142
Toplam	11.221	13.071	13.594	9.693	14.696	28.794	41.491	111.165	150.636

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu – Sayı: 35

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. Bireysel yatırımcıların GYO sektöründeki payının artması hem yeni halka arzların etkisi hem de konut fiyatlarındaki artıştan yararlanmak isteyen bireysel yatırımcının varlığı olarak değerlendirmek mümkündür.

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

	2021	2022	Ç4'23
Bireysel	54,0%	55,0%	58,6%
Kurumsal	46,0%	45,0%	41,4%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu – Sayı: 35

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.

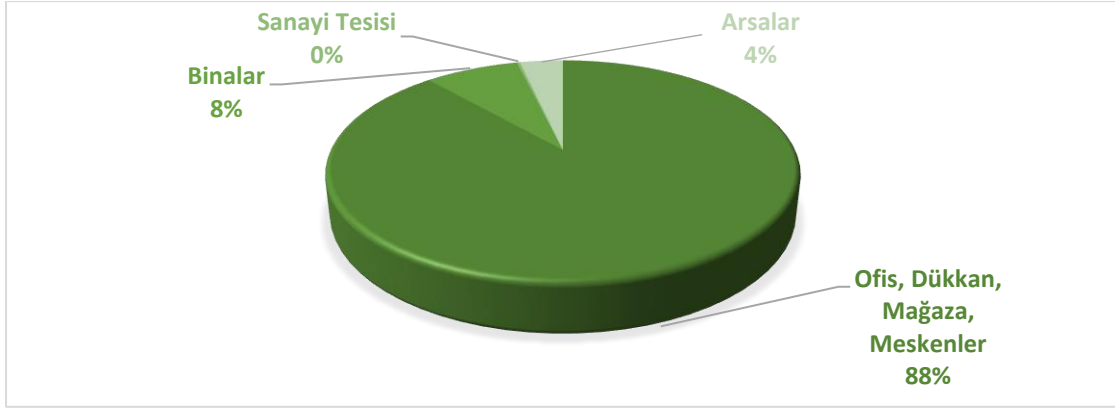
*(****) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu – Sayı: 35, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – Sayı: 34, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu – Sayı: 33*

3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE PROJELER

3.1. Portföye İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul Niteliği	Toplam Değeri (TL)
Ofis, Dükkan, Mağaza, Meskenler	4.686.145.232
Binalar	410.391.673
Sanayi Tesisi	13.081.583
Arsalar	186.926.610
Toplam	5.296.545.098

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.

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkan	Pazar Yaklaşımı	15.809.742	Pazar Yaklaşımı	15.809.742
Ankara Dükkan ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	31.161.530	Pazar Yaklaşımı	31.161.530
Beşiktaş Dükkan	Pazar Yaklaşımı	39.297.679	Pazar Yaklaşımı	39.297.679
Büyüçekmece Dükkanlar	Pazar Yaklaşımı	8.273.075	Pazar Yaklaşımı	8.273.075
Elbistan Dükkan	Pazar Yaklaşımı	63.706	Pazar Yaklaşımı	63.706
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	Pazar Yaklaşımı	42.458.477	Pazar Yaklaşımı	42.458.477
Göztepe Dükkan	Pazar Yaklaşımı	75.222.844	Pazar Yaklaşımı	75.222.844
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	259.629.560	Pazar Yaklaşımı	259.629.560
Karacabey Dükkan ve Mesken	Pazar Yaklaşımı	7.507.901	Pazar Yaklaşımı	7.507.901
Lara Dükkan	Pazar Yaklaşımı	23.323.396	Pazar Yaklaşımı	23.323.396
Mecidiyeköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı	125.396.337	Pazar Yaklaşımı	125.396.337
Metrocity Ofisler	Pazar Yaklaşımı	346.122.885	Pazar Yaklaşımı	346.122.885
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	4.378.171	Pazar Yaklaşımı	4.378.171
Söke Dükkan	Pazar Yaklaşımı	15.291.956	Pazar Yaklaşımı	15.291.956
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	Pazar Yaklaşımı	126.201.782	Pazar Yaklaşımı	126.201.782
Şeker Kule Ofisler (*)	Pazar Yaklaşımı	3.460.256.968	Pazar Yaklaşımı	3.460.256.968
Ankara Dupleks Mesken	Pazar yaklaşımı	15.838.508	Pazar Yaklaşımı	15.838.508
Kadıköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı	61.927.242	Pazar Yaklaşımı	61.927.242
Kastamonu Dükkan ve Depolar	Pazar Yaklaşımı	27.983.473	Pazar Yaklaşımı	27.983.473
Binalar				
Afyon Binası	Gelir Yaklaşımı	16.960.378	Gelir Yaklaşımı	16.960.378
Akyazı Binası	Maliyet Yaklaşımı	14.170.085	Maliyet Yaklaşımı	14.170.085
Boğazlıyan Binası	Maliyet Yaklaşımı	13.347.380	Maliyet Yaklaşımı	13.347.380
İzmir Binası	Pazar Yaklaşımı	205.319.530	Pazar Yaklaşımı	205.319.530
Mersin Binası	Pazar Yaklaşımı	31.331.825	Pazar Yaklaşımı	31.331.825
Merzifon Binası	Pazar Yaklaşımı	13.853.660	Pazar Yaklaşımı	13.853.660
Ordu Binası	Pazar Yaklaşımı	28.765.906	Pazar Yaklaşımı	28.765.906
Ostim Binası	Pazar Yaklaşımı	19.549.310	Pazar Yaklaşımı	19.549.310
Sivas Binası	Pazar Yaklaşımı	39.156.151	Pazar Yaklaşımı	39.156.151
Turhal Binası	Pazar Yaklaşımı	17.006.404	Pazar Yaklaşımı	17.006.404
Uzunköprü Binası	Pazar Yaklaşımı	10.931.044	Pazar Yaklaşımı	10.931.044
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	13.081.583	Maliyet Yaklaşımı	13.081.583
Arsalar				
Ankara Gölbaşı	Pazar Yaklaşımı	26.623.421	Pazar Yaklaşımı	26.623.421
Kazakistan Almatı	Pazar Yaklaşımı	142.468.327	Pazar Yaklaşımı	142.468.327
Sarıyer Arsa	Pazar Yaklaşımı	17.834.862	Pazar Yaklaşımı	17.834.862
		5.296.545.098		
		5.296.545.098		

Tutarlar Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre (TMS 29 uygulanmış) TL olarak ifade edilmiştir.

(*) Söz konusu değer, değerlendirme raporu değerinden, maddi duran varlıkların değeri çıkartılarak elde edilen değerdir.

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, 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 29.12.2023 tarih ve Özel 2023 - 1218 sayılı gayrimenkul değerleme raporlarına göre; pazar değeri 300.810.000,00 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 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 %86 olan binada, toplam kiralanabilir alanın %33'ü 2028 yılına kadar Şekerbank T.A.Ş.'ye kiralanmıştır. Geriye kalan 399,56 m²'lik boş alan için kiralama çalışmaları devam etmektedir.

İzmir Binası

Şirket'imizin İzmir Konak ilçesinde yer alan gayrimenkulünün Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2023 tarih ve Özel 2023 - 1211 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna göre; Pazar değeri 178.440.000,00 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 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 bölümün kiralama çalışmaları devam etmektedir.

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 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 yapılmıştır.

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. Proje hedef iş programında yer alan villa, müstemilat ve havuz inşaatı betonarme işleri tamamlan olup 15 Ocak 2024 tarihinde projedeki yapılar için Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan) alınmıştır.



Proje kapsamında, Grup mülkiyetinde olan 14 adet villadan nisan 2024 itibari ile 5 adedi satılmış olup geri kalan 9 adet villanın satış çalışmaları devam etmektedir. Satışı gerçekleştirilen villaların ve S.S. Şile Aydınkent Konut Yapı Kooperatifi üyeleri mülkiyetindeki villaların yer teslimleri 2024 yılı içerisinde gerçekleştirilmiştir.



3.4.2 Şeker Kule Dönüşüm Projesi

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 mevzuatın 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.

Rapor tarihi itibarıyla ruhsat işlemleri tamamlanmış olup dönüşüm çalışması için projelendirme devam etmektedir. Söz konusu dönüşüm işleminin 12 ay – 18 ay arasında tamamlanması planlanmaktadır.



4. FİNANSAL BİLGİLER
4.1. Bilanço (Konsolide)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		715.599.887	824.888.443
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	88.554.136	238.374.301
Finansal Yatırımlar	4	327.231.900	349.529.807
Ticari Alacaklar	6	765.000	-
Diğer Alacaklar	7	361.201	518.536
Stoklar	9	290.593.945	221.336.431
Peşin Ödenmiş Giderler	13	4.269.402	3.951.508
Diğer Dönen Varlıklar	16	3.824.303	11.177.860
Duran Varlıklar		5.436.147.133	5.435.491.966
Diğer Alacaklar	7	5.616	2.216
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	5.296.545.098	5.296.545.098
Maddi Duran Varlıklar	11	139.379.874	138.782.863
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	216.545	161.789
TOPLAM VARLIKLAR		6.151.747.020	6.260.380.409

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		521.058.059	632.114.825
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	473.358.076	515.765.681
Ticari Borçlar	6	847.053	11.436.891
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	30	300.037	957.089
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		547.016	10.479.802
Diğer Borçlar	7	5.234.005	7.810.954
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	14	41.214.023	96.635.404
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	404.902	465.895
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		404.902	465.895
Uzun Vadeli Yükümlülükler		270.846.962	426.243.308
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	261.113.504	418.273.390
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.023.557	1.177.740
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		307.055	353.307
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		716.502	824.433
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	8.709.901	6.792.178
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		791.905.021	1.058.358.133
ÖZKAYNAKLAR		5.359.841.999	5.202.022.276
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	18	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	18	2.942.835.952	2.942.835.952
Geri Alınmış Paylar (-)	19	(22.541.157)	(22.541.157)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	20	52.301.069	52.301.069
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	21	57.698.058	57.698.058
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)		58.083.076	58.083.076
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(385.018)	(385.018)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22	1.444.397	1.444.397
Geçmiş Yıllar Karları		1.356.728.674	684.949.283
Net Dönem Karı		157.819.723	671.779.391
TOPLAM KAYNAKLAR		6.151.747.020	6.260.380.409

4.2. Kar/Zarar Tablosu (Konsolide)

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2024	Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2023
	Dipnot Referansları		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	23	186.059.950	44.458.796
Satışların Maliyeti (-)	23	(134.472.130)	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar		51.587.820	44.458.796
Genel Yönetim Giderleri (-)	24	(17.912.127)	(14.779.449)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	1.316.205	122.631
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(3.162.230)	(1.411.045)
ESAS FAALİYET KARI		31.829.668	28.390.933
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26	-	(6.707.801)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		31.829.668	21.683.132
Finansman Gelirleri (+)	27	42.380.495	20.086.046
Finansman Giderleri (-)	27	(102.175.929)	(69.407.950)
Net parasal pozisyon kazançları		187.703.212	112.712.506
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		159.737.446	85.073.734
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(1.917.723)	(1.726.889)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	(1.917.723)	(1.726.889)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		157.819.723	83.346.845
DÖNEM KARI		157.819.723	83.346.845
Pay başına kazanç	29	0,1940	0,1024
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		0,1940	0,1024
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU			
DÖNEM KARI		157.819.723	83.346.845
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	(342.326)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	11	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	15	-	(342.326)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	(342.326)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		157.819.723	83.004.519

4.3. Finansal Tablolara İlişkin Açıklamalar

01.01-31.03.2024 dönemine ilişkin finansal tablolar ve dipnotları www.kap.org.tr ve www.sekergyo.com.tr internet adreslerinde yer almaktadır.1n bilgileri; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde bireysel finansal tablolar üzerinden hazırlanmıştır.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	405.138.773	577.583.847
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	5.604.310.965	5.513.462.271
C	İştirakler	Md.24/(b)	104.252.021	104.252.021
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		4.238.868	31.931.136
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	6.117.940.627	6.227.229.275
E	Finansal Borçlar	Md.31	734.471.580	934.039.071
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	309.477	957.089
İ	Özkaynaklar	Md.31	5.334.982.580	5.175.862.769
	Diğer Kaynaklar		48.176.990	116.370.346
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	6.117.940.627	6.227.229.275
Diğer Finansal Bilgiler		Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	77.906.873	228.054.040
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	142.468.327	142.468.327
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	228.799	26.108.621
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)	327.231.900	349.529.807

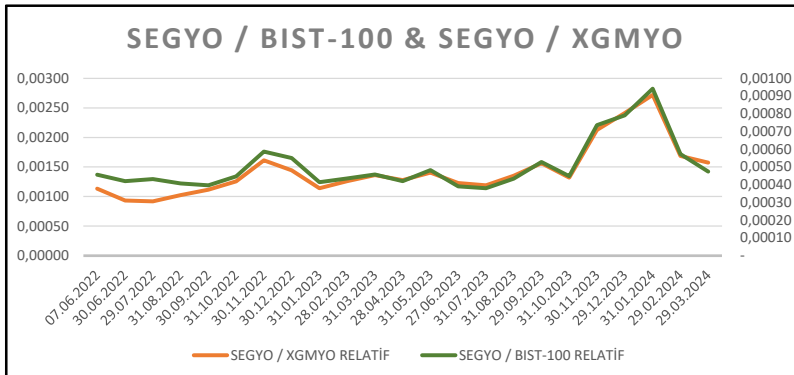
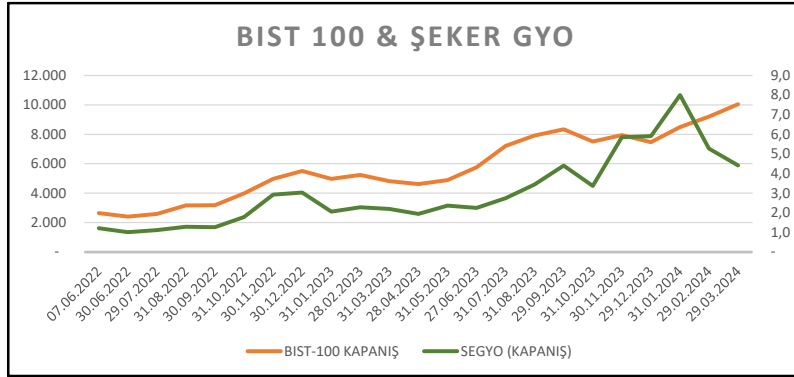
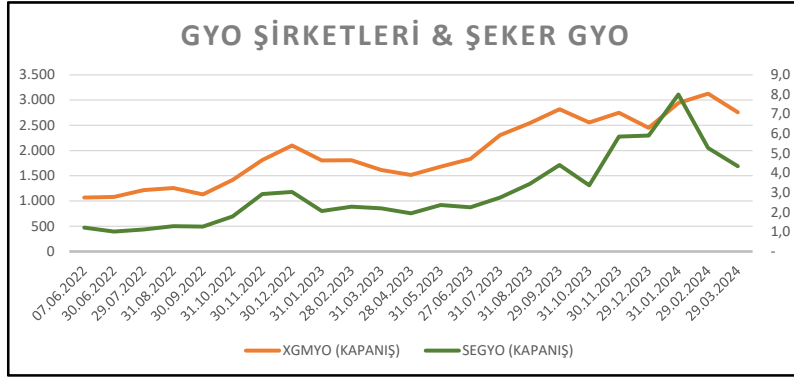
Portföy Sınırlamaları		Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	Asgari/ Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların					
1	İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,					
2	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	92%	89%	≥ %51
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile					
3	İştirakler	Md.24/(b)	8%	11%	≤ %49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,					
4	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	14%	19%	≤ %500
TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz					
8	Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1%	4%	≤ %10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası					
9	Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	5%	6%	≤ %10

5. PAY PERFORMANSI

Şirket'imiz paylarının BİST'te işlem görmeye başladığı tarihten 31 Mart 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	2,24	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
31.10.2023	3,60	3,62	3,37	3,37	10.465.520	36.674.012
30.11.2023	5,52	5,96	5,51	5,85	34.032.060	196.409.781
29.12.2023	5,58	5,98	5,31	5,91	17.279.150	99.271.097
31.01.2024	8,30	8,37	8,00	8,00	11.507.099	94.191.996
29.02.2024	5,25	5,28	5,12	5,27	16.046.830	83.454.238
29.03.2024	4,19	4,37	4,13	4,34	8.489.396	35.862.643

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:

İlişkili Taraf Adı	Mevduat	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Şekerbank T.A.Ş.	53.945.147	-	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	9.440
Sekar Filo Kiralama	-	9.060	-
Şeker Sigorta A.Ş.	-	290.977	-

İlişkili Taraf Adı	Faiz Geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Danışmanlık Geliri	Kur Farkı Giderleri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	1.545.656	30.095.211	6.032.766	2.332.483	2.545.455	-	42.551.570
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı		68.748	-	-	-	-	68.748
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		2.129.994	-	-	-	-	2.129.994
Sekar Filo Kiralama		210.592	-	-	-	(199.816)	10.776
Şeker Faktoring A.Ş.		1.064.997	-	-	-	-	1.064.997
Şeker Sigorta A.Ş.		1.064.997	-	-	-	(729.887)	335.110
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.		857.791	-	-	-	-	857.791
Desmer Güvenlik A.Ş.		26.719	-	-	-	-	26.719
TOPLAM	1.545.656	37.146.127	6.032.766	2.332.483	2.545.455	(929.703)	47.045.705

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 tasarrufla 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

Bulunmamaktadır.

7.3. Dönem İçerisinde Hizmet Alınan Firmalar

Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	Danışmanlık
Asil CPA Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	SMMM
Barış İnşaat İzolasyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi.	Proje Yönetimi
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 Acentesi
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 A.Ş.	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.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalar için 716.502 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 824.433 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 1.847.662 TL'dir (31 Mart 2023: 1.594.741 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 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yapmış olduğu bağış ve yardım bulunmamaktadır (31 Mart 2023: 1.236.232 TL).

7.9. Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

7.10. Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri

Şirket'imiz faaliyetlerini etkileyecek önemli bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

7.11. Bilanço Sonrası Hususlar

Grup aktifinde yer alan Şeker Kule binasındaki ofis katlarının (9-23 Katlar arası) Hasılat Paylaşımı Yöntemi ile Konut/Residans'a dönüştürülmesi projesi kapsamında ilgili belediyeye yapılan ruhsat başvurusu olumlu karşılanmış olup 2 Mayıs 2024 tarihinde gerekli yapı ruhsatı belgesi izni alınmıştır.

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.