

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2024 - 30.06.2024

HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 16 Ağustos 2024 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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

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

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


Koray Öztürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 16 Ağustos 2024

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR NO : 2024 / 31
KARAR TARİHİ : 16 Ağustos 2024
KATILANLAR : Emin Erdem, Burak Latif Latifoğlu, Mehmet Ak, Ali Rıza Akbaş, Tefik Türel
GÜNDEM : 2024/2 Dönem Finansal Tabloları ve Faaliyet Raporu'nun Kabulü Hk.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), Yönetim Kurulu, 16 Ağustos 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 - 30.06.2024 hesap dönemine ilişkin, "Türkiye Finansal Raporlama Standartları" çerçevesinde hazırlanan sınırlı bağımsız denetimden geçmiş Solo ve Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar'ının kabul edilmesine,
- 2) 01.01.2024 – 30.06.2024 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: 16 Ağustos 2024

KARAR SAYISI: 2024/31

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

- a) Şirket'imizin, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanmış II-14.1 Tebliği çerçevesinde hazırlanan 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren faaliyet dönemine ait sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 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

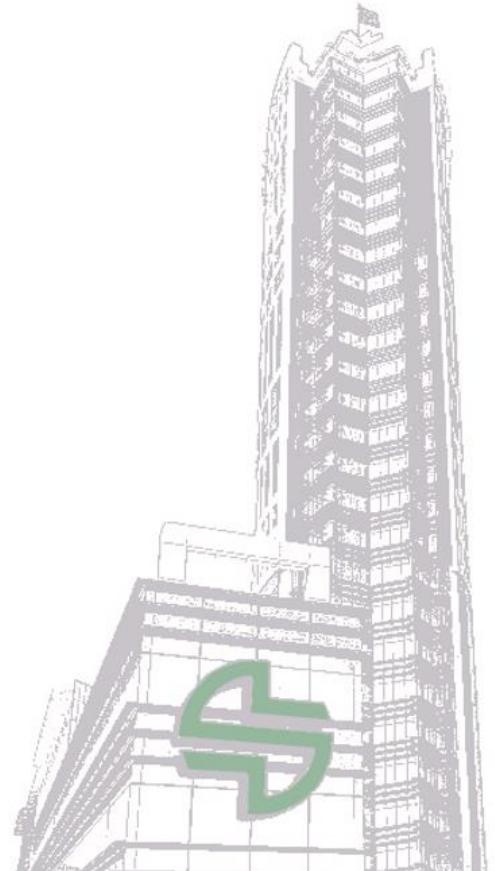
1. KURUMSAL YAPI	1
2. SEKTÖREL BİLGİLER.....	8
4. FİNANSAL BİLGİLER	19
5. PAY PERFORMANSI	24
6. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER	27
7. DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER.....	28
8. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU.....	29
9. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU	30
10. KOMİTELERİN ÇALIŞMA ESASLARI	30
11. DİĞER HUSUSLAR.....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

1. KURUMSAL YAPI

1.1. Firmayı Tanıtıcı Bilgiler

Firma Ünvanı	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adres (*)	:	Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sit.D Kapısı Apt. No : 3/51 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

(*) Şirket'in merkez adresi 8 Ağustos 2024 tarihinde "Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No : 171A İç Kapı No : 176 Şişli/İstanbul" olarak değişmiştir.





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	30.06.2024		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		3.258.556.328		3.258.556.328
Toplam		4.072.111.611		4.072.111.611

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

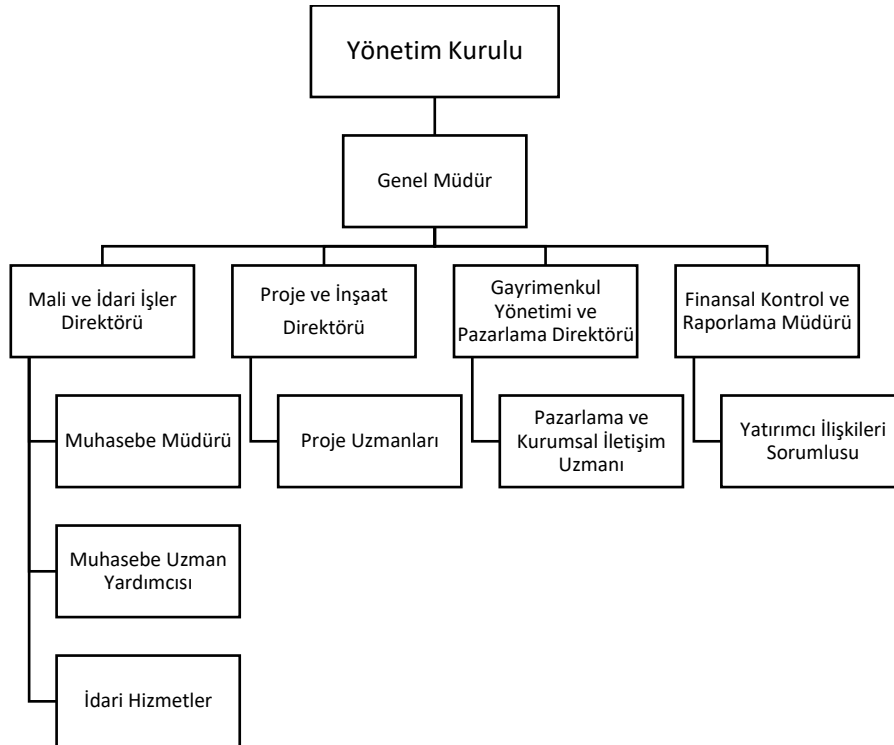
Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak 12 Mart 2020 tarih ve 2020/05 sayılı Şirket Yönetim Kurulu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

1.8. Organizasyon Yapısı

Şirket faaliyetleri, 5 kişiden oluşan Yönetim Kurulu ve 15 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 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 artırmış ve 2024 ikinci çeyrekte de söz konusu durum devam etmektedir.

Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 için %3,2 olarak öngörürken, 2025 yılı için büyüme oranını %3,2 olarak korumuştur. IMF raporuna göre, küresel manşet enflasyonunun 2023 yılında yıllık %6,8'den, 2024 yılında %5,9'a ve 2025 yılında %4,5'e düşmesi beklenmektedir. Gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasalardan ve gelişmekte olan ekonomilerden daha önce ulaşacağı öngörülmektedir.

Türkiye Ekonomisine bakıldığında ise Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından yayınlanan "Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık'" raporunda Türkiye ekonomisinin büyüme oranı tahminlerinde 2024 ve 2025 yılları için pozitif yönlü revizyona gidilmiş olup, 2024 için %3,1, gelecek yıl büyüme beklentisi de %3,2 olarak güncellenmiştir. Her iki sene içinde yukarı yönlü revizyona gidilmiş olması dikkat çekici görünmektedir.

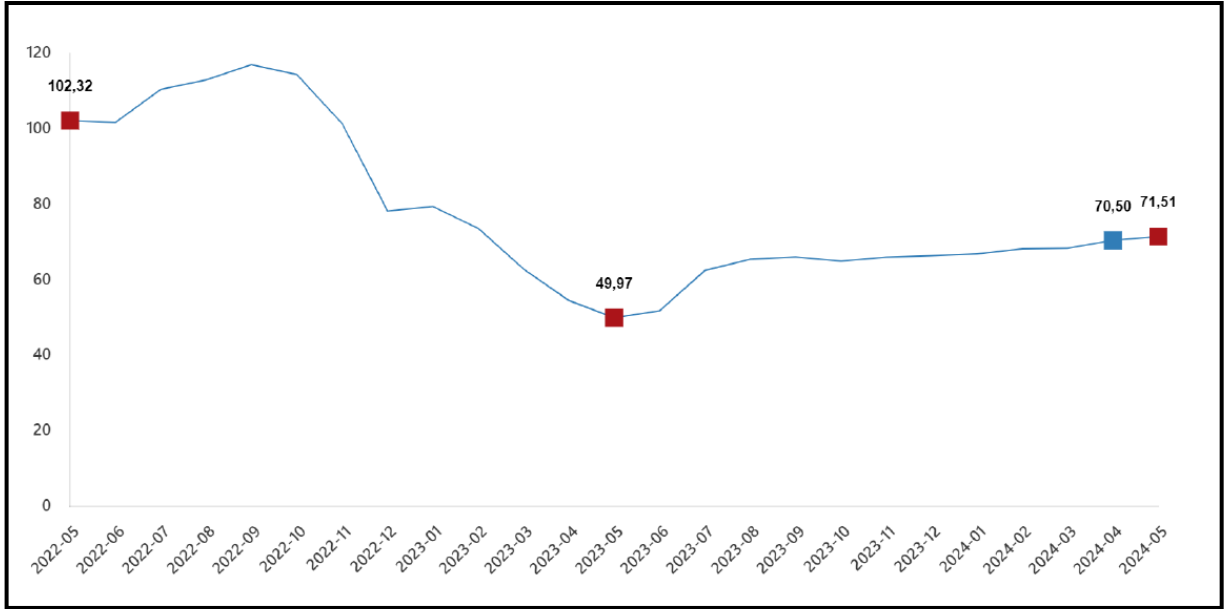
Türkiye ekonomisi, 2023 yılında %4,5 oranında bir büyüme göstererek beklentilerin üzerinde bir performans sergilemiştir. Ancak, yüksek büyüme rakamlarına rağmen, fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlikler ve gelir dağılımı sorunları devam etmektedir. Para ve maliye politikalarındaki değişiklikler, enflasyonu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

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2024 yılı birinci çeyreğinde %5,7 ararken Türkiye'nin mevcut üretim yapısı içinde büyük bir önem taşıyan inşaat sektörü, aynı dönemde %11,1 artış kaydetmiştir. Ekonomik güven endeksinin %0,62 düşüş kaydettiği 2024 yılı Haziran ayında Türkiye'nin mevcut üretim yapısı içinde büyük bir önem taşıyan inşaat sektörünün payı sadece %0,5 gerileyerek 87,9 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, Mayıs 2024'te yıllık bazda %72,78 ve aylık bazda da %1,11 yükselmiştir. Endeks kapsamında malzeme endeksi yıllık bazda %58,75 ve aylık bazda %1,25 artarken, işçilik endeksi ise yıllık bazda %108,93 ve aylık bazda %0,84 artmıştır.

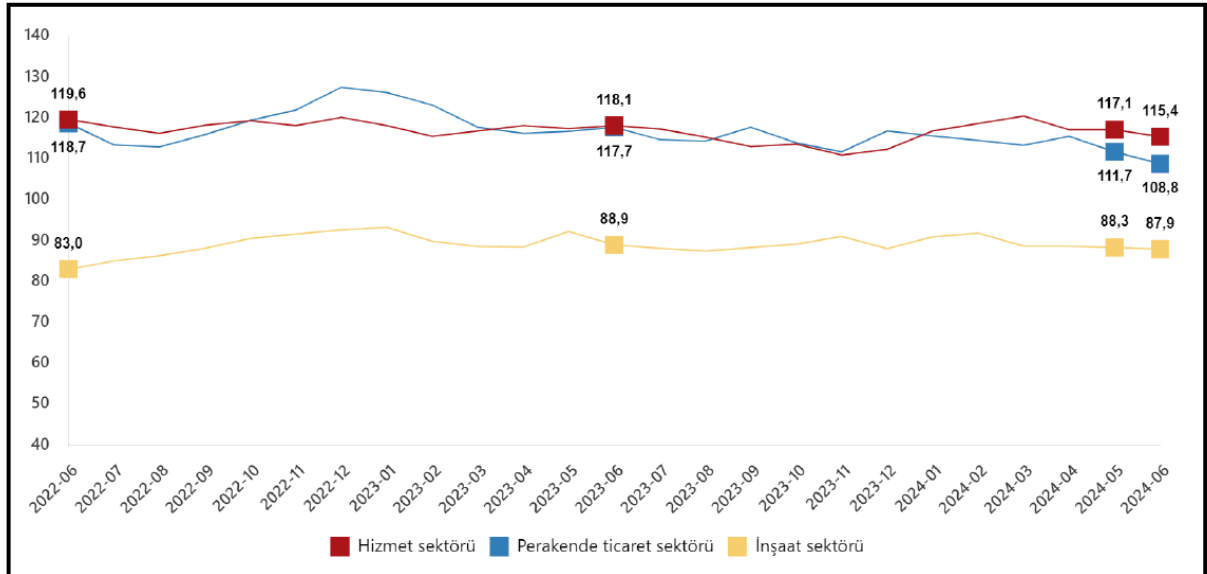
İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı (%), (Mayıs 2024)



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) İnşaat Maliyet Endeksi, Mayıs 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, Haziran 2024'te 87,9 puana kadar gerilemiştir.

Mevsim Etkilerinden Arındırılmış Güven Endeksleri, Haziran 2024



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

(*) Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, I. Çeyrek: Ocak - Mart 2024, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, Haziran 2024, İnşaat Maliyet Endeksi, Mayıs 2024, Türkiye Hazır Beton Birliği (THBB) İnşaat Sektörü Aylık Değerlendirme Raporu Haziran 2024, Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu Haziran 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 tüm değerleri yukarıya taşımıştır.

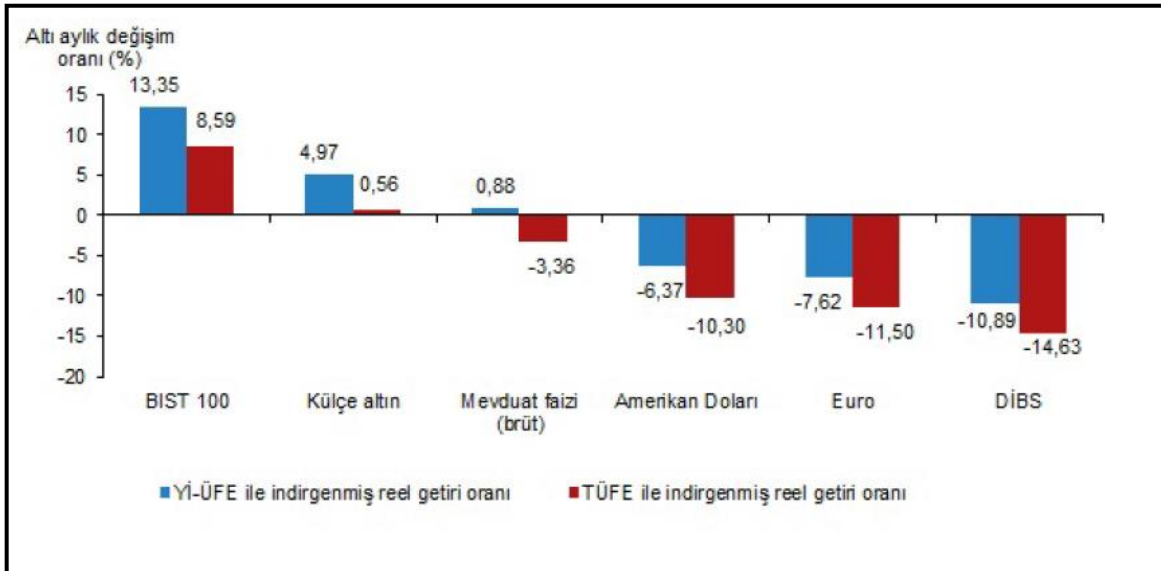
Özellikle son yıllarda konut fiyatlarındaki ve kiralardaki artışın nedeni olarak gösterilen yabancı talebi vatandaşlık oturma izni için alınması gereken konut bedellerinin 250.000 USD’den 400.000 USD’ye çıkartılması ve konjonktürel etkiler yabancı talebinin azalmasına neden olmuştur. Yabancılar yapılan satışların toplam satışlar içindeki payı 2023 ilk yarısında % 3,4 iken, 2024 yılında %1,9’a gerilemiştir. Ancak konut fiyatlarının artışı 2024 yılında da sürmeye devam etmiştir.

Konut sektöründe talebi etkileyen önemli unsurlardan biri de konut için kullanılan kredilerin kullanım imkanı 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 seviyelerinde seyretmektedir. Özellikle 2023-2024 yıllarında Bankaların konut kredisi kullandırma yönünde sınırlandırmaları da bulunmaktadır.

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 ilk iki çeyreği bazında değerlendirildiğinde finansal araçlar arasında en yüksek getirinin %13,35 ile BIST 100 endeksinde görülürken, yıllık bazda ise Konut Fiyat Endeksi %45,0 artmıştır. Bu rakamlar değerlendirildiğinde Konut yatırımın yüksek bir getiri sağlayan yatırım 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, Haziran 2024



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

Yukarıdaki açıklandığı üzere hem inşaat maliyetindeki artışlar hem de konut talebindeki düşüş nedeniyle 2024 Yılı ikinci çeyreğinde toplam konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,65 azalarak 545.074 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 ikinci 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 ikinci çeyreğinde yapılan ipotekli satış sayısı 121.530 adetken, 2024 ikinci çeyreğinde bu sayı %57,69 oranında düşerek 51.415 adet olmuştur. İpotekli satışların 2024 ikinci çeyrekte yapılan toplam satışlara oranı %9,43 olup bu oran bir önceki yılın aynı döneminde %21,48 olarak gerçekleşmiştir. Yine aynı dönemde yabancılara yapılan konut satışları %45,7 düşerek 10.461 adet olmuştur

2024 yılı Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında geçmiş yıldan başlayan artış oranları devam etmektedir. 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,3 oranında artan Konut Fiyat Endeksi (KFE), bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %45,0, reel olarak ise %14,9 oranında artmıştır. Aynı dönemde yeni konut fiyatları ise aylık bazda ortalama %1,5, yıllık bazda ise %48,8 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 getirilmesi planlanan vergisel düzenlemeler risk unsuru teşkil etmektedir.

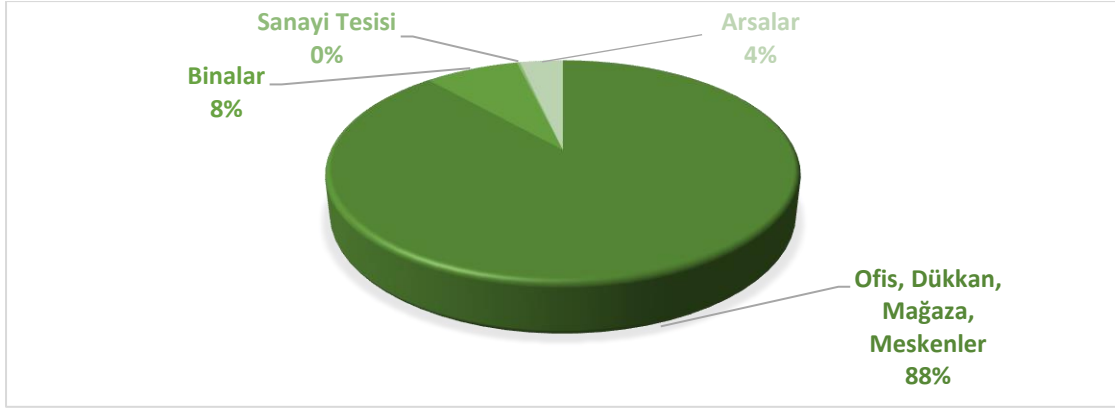
(***) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 36, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu – Sayı: 35, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – Sayı: 34

3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE PROJELER

3.1. Portföye İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul Niteliği	Toplam Değeri (TL)
Ofis, Dükkan, Mağaza, Meskenler	5.080.010.365
Binalar	444.884.623
Sanayi Tesisi	14.181.075
Arsalar	202.637.576
Toplam	5.741.713.639

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.

	30 Haziran 2024		31 Aralık 2023	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler				
Amasya Dükkan	Pazar Yaklaşımı	17.138.533	Pazar Yaklaşımı	17.138.533
Ankara Dükkan ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	33.780.621	Pazar Yaklaşımı	33.780.621
Beşiktaş Dükkan	Pazar Yaklaşımı	42.600.604	Pazar Yaklaşımı	42.600.604
Büyüçekmece Dükkanlar	Pazar Yaklaşımı	8.968.417	Pazar Yaklaşımı	8.968.417
Elbistan Dükkan	Pazar Yaklaşımı	69.061	Pazar Yaklaşımı	69.061
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	Pazar Yaklaşımı	46.027.063	Pazar Yaklaşımı	46.027.063
Göztepe Dükkan	Pazar Yaklaşımı	81.545.238	Pazar Yaklaşımı	81.545.238
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	Pazar Yaklaşımı	281.451.127	Pazar Yaklaşımı	281.451.127
Karacabey Dükkan ve Mesken	Pazar Yaklaşımı	8.138.932	Pazar Yaklaşımı	8.138.932
Lara Dükkan	Pazar Yaklaşımı	25.283.701	Pazar Yaklaşımı	25.283.701
Mecidiyeköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı	135.935.755	Pazar Yaklaşımı	135.935.755
Metrocity Ofisler	Pazar Yaklaşımı	375.214.117	Pazar Yaklaşımı	375.214.117
Muğla Bodrum Dükkan	Pazar Yaklaşımı	4.746.151	Pazar Yaklaşımı	4.746.151
Söke Dükkan	Pazar Yaklaşımı	16.577.227	Pazar Yaklaşımı	16.577.227
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	Pazar Yaklaşımı	136.808.897	Pazar Yaklaşımı	136.808.897
Şeker Kule Ofisler (*)	Pazar Yaklaşımı	3.751.087.597	Pazar Yaklaşımı	3.751.087.597
Ankara Dupleks Mesken	Pazar yaklaşımı	17.169.716	Pazar Yaklaşımı	17.169.716
Kadıköy Dükkan	Pazar Yaklaşımı	67.132.156	Pazar Yaklaşımı	67.132.156
Kastamonu Dükkan ve Depolar	Pazar Yaklaşımı	30.335.452	Pazar Yaklaşımı	30.335.452
Binalar				
Afyon Binası	Gelir Yaklaşımı	18.385.878	Gelir Yaklaşımı	18.385.878
Akyazı Binası	Maliyet Yaklaşımı	15.361.065	Maliyet Yaklaşımı	15.361.065
Boğazlıyan Binası	Maliyet Yaklaşımı	14.469.212	Maliyet Yaklaşımı	14.469.212
İzmir Binası	Pazar Yaklaşımı	222.576.401	Pazar Yaklaşımı	222.576.401
Mersin Binası	Pazar Yaklaşımı	33.965.229	Pazar Yaklaşımı	33.965.229
Merzifon Binası	Pazar Yaklaşımı	15.018.045	Pazar Yaklaşımı	15.018.045
Ordu Binası	Pazar Yaklaşımı	31.183.647	Pazar Yaklaşımı	31.183.647
Ostim Binası	Pazar Yaklaşımı	21.192.407	Pazar Yaklaşımı	21.192.407
Sivas Binası	Pazar Yaklaşımı	42.447.181	Pazar Yaklaşımı	42.447.181
Turhal Binası	Pazar Yaklaşımı	18.435.772	Pazar Yaklaşımı	18.435.772
Uzunköprü Binası	Pazar Yaklaşımı	11.849.786	Pazar Yaklaşımı	11.849.786
Sanayi Tesisi				
Karaman Fabrika	Maliyet Yaklaşımı	14.181.075	Maliyet Yaklaşımı	14.181.075
Arsalar				
Ankara Gölbaşı	Pazar Yaklaşımı	28.861.089	Pazar Yaklaşımı	28.861.089
Kazakistan Almatı	Pazar Yaklaşımı	154.442.626	Pazar Yaklaşımı	154.442.626
Sarıyer Arsa	Pazar Yaklaşımı	19.333.861	Pazar Yaklaşımı	19.333.861
		5.741.713.639		
		5.741.713.639		

Tutarlar Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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, 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 toplam 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 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 6 tanesinin satışı, 2024 ikinci 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)

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		678.255.828	894.219.369
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	146.013.326	258.409.387
Finansal Yatırımlar	4	336.737.725	378.907.386
Ticari Alacaklar	6	107.238	-
Diğer Alacaklar	7	1.025.672	562.115
Stoklar	9	168.630.940	239.939.504
Peşin Ödenmiş Giderler	13	22.517.131	4.283.627
Diğer Dönen Varlıklar	16	3.223.796	12.117.350
Duran Varlıklar		5.895.112.105	5.892.338.831
Diğer Alacaklar	7	18.084	2.402
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	5.741.713.639	5.741.713.639
Maddi Duran Varlıklar	11	150.877.429	150.447.403
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	170.583	175.387
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	2.332.370	-
TOPLAM VARLIKLAR		6.573.367.933	6.786.558.200

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
	Dipnot Refe ransları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		515.995.239	685.243.347
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	500.337.766	559.115.195
Ticari Borçlar	6	4.528.163	12.398.148
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	30	1.156.099	1.049.240
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		3.372.064	11.348.908
Diğer Borçlar	7	5.805.008	8.467.452
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	30	9.440	11.775
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		5.795.568	8.455.677
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	14	4.024.755	104.757.499
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar		894.645	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	404.902	505.053
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		404.902	505.053
Uzun Vadeli Yükümlülükler		339.707.919	462.068.569
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	330.033.550	453.428.789
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar		1.481.695	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.023.557	1.276.728
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		307.055	383.003
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		716.502	893.725
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	7.169.117	7.363.052
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		855.703.158	1.147.311.916
ÖZKAYNAKLAR		5.717.664.775	5.639.246.284
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	18	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	18	3.258.556.328	3.258.556.328
Geri Alınmış Paylar (-)	19	(24.435.715)	(24.435.715)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	20	56.696.914	56.696.914
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	21	62.547.514	62.547.514
<i>- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)</i>		62.964.892	62.964.892
<i>- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(417.378)	(417.378)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22	1.565.797	1.565.797
Geçmiş Yıllar Karları		1.470.760.163	742.518.483
Net Dönem Karı		78.418.491	728.241.680
TOPLAM KAYNAKLAR		6.573.367.933	6.786.558.200

4.2. Kar/Zarar Tablosu (Konsolide)

		Cari Dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Geçmiş Dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023	Cari Dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2024	Geçmiş Dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2023
	Dipnot Referansları				
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	23	281.943.939	96.052.143	80.245.864	47.856.636
Satışların Maliyeti (-)	23	(179.464.073)	-	(33.689.715)	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar		102.479.866	96.052.143	46.556.149	47.856.636
BRÜT KAR/ZARAR		102.479.866	96.052.143	46.556.149	47.856.636
Genel Yönetim Giderleri (-)	24	(43.023.496)	(36.456.425)	(23.966.216)	(20.434.780)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	1.291.175	2.644.320	224.685	2.511.382
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(6.512.672)	(2.047.075)	(3.084.660)	(517.433)
ESAS FAALİYET KARI		54.234.873	60.192.963	19.729.958	29.415.805
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	-	751.002.343	-	751.002.343
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26	-	(11.289.377)	-	(4.017.793)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		54.234.873	799.905.929	19.729.958	776.400.355
Finansman Gelirleri (+)	27	65.114.149	184.360.547	19.171.622	162.586.292
Finansman Giderleri (-)	27	(128.526.519)	(362.394.742)	(17.762.820)	(287.153.133)
Net parasal pozisyon kazançları		87.402.053	193.752.322	(116.077.399)	71.566.459
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		78.224.556	815.624.056	(94.938.639)	723.399.973
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		193.935	(10.098.328)	2.272.840	(8.226.296)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	193.935	(10.098.328)	2.272.840	(8.226.296)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		78.418.491	805.525.728	(92.665.799)	715.173.677
DÖNEM KARI		78.418.491	805.525.728	(92.665.799)	715.173.677
Pay başına kazanç	29	0,0964	0,9901	(0,1139)	0,8791
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		0,0964	0,9901	(0,1139)	0,8791
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU					
DÖNEM KARI		78.418.491	805.525.728	(92.665.799)	715.173.677
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	18.142.564	-	18.513.662
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme /	11	-	18.493.219	-	18.493.219
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	15	-	(350.655)	-	20.443
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	18.142.564	-	18.513.662
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		78.418.491	823.668.292	(92.665.799)	733.687.339

4.3. Finansal Tablolara İlişkin Açıklamalar

01.01-30.06.2024 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.

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

		Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri				
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	468.893.005	626.129.106
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	5.928.959.782	5.996.731.120
C	İştirakler	Md.24/(b)	113.014.284	113.014.284
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		24.577.636	14.746.245
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	6.535.444.707	6.750.620.755
E	Finansal Borçlar	Md.31	830.371.316	1.012.543.984
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari)	Md.23/(f)	1.165.539	1.037.531
İ	Özkaynaklar	Md.31	5.687.396.469	5.610.888.099
	Diğer Kaynaklar		16.511.383	126.151.141
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	6.535.444.707	6.750.620.755

Diğer Finansal Bilgiler		Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
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)	132.155.280	247.221.720
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	154.442.625	154.442.625
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)	336.737.725	378.907.386

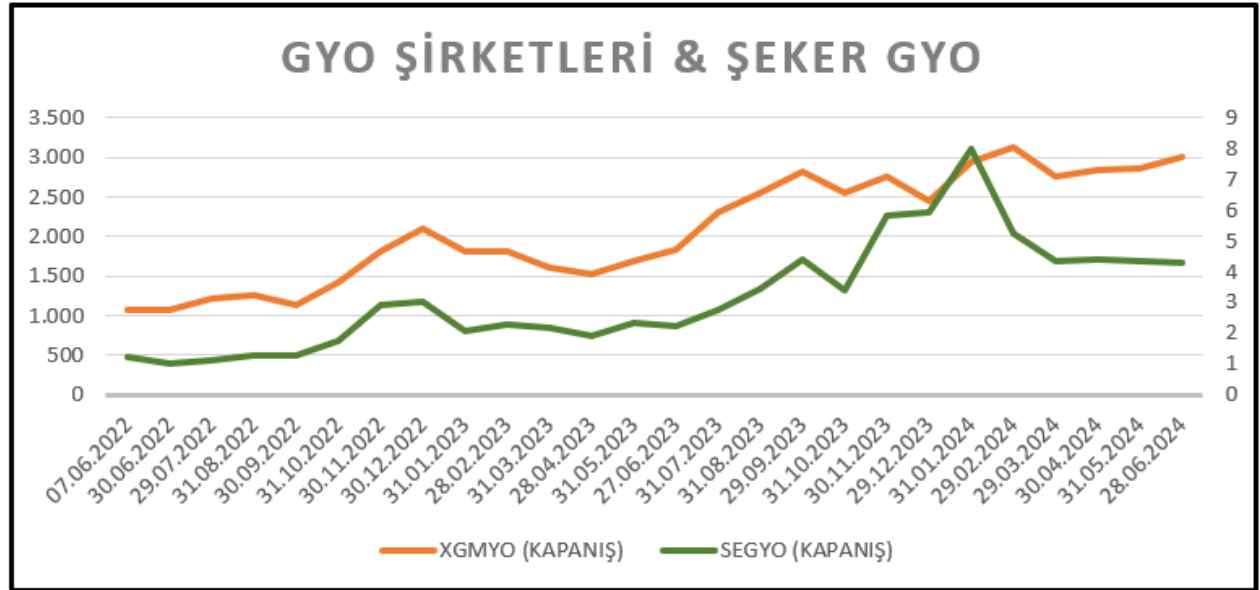
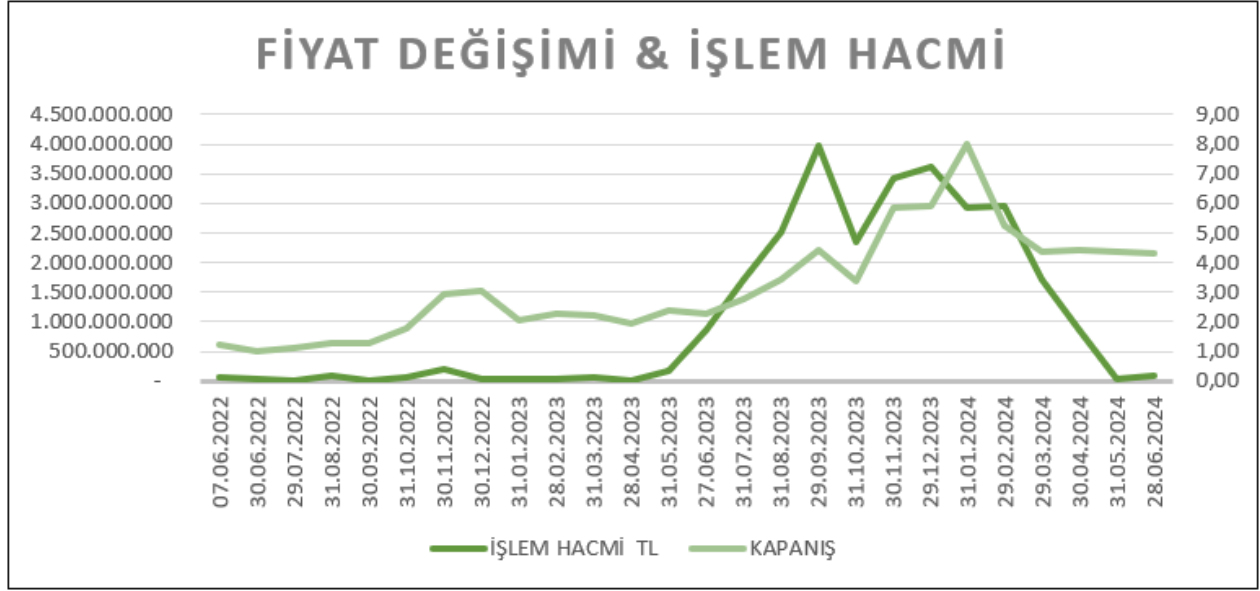
Portföy Sınırlamaları		Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	91%	89%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	9%	11%	≤ %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	15%	18%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2%	4%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	5%	6%	≤ %10

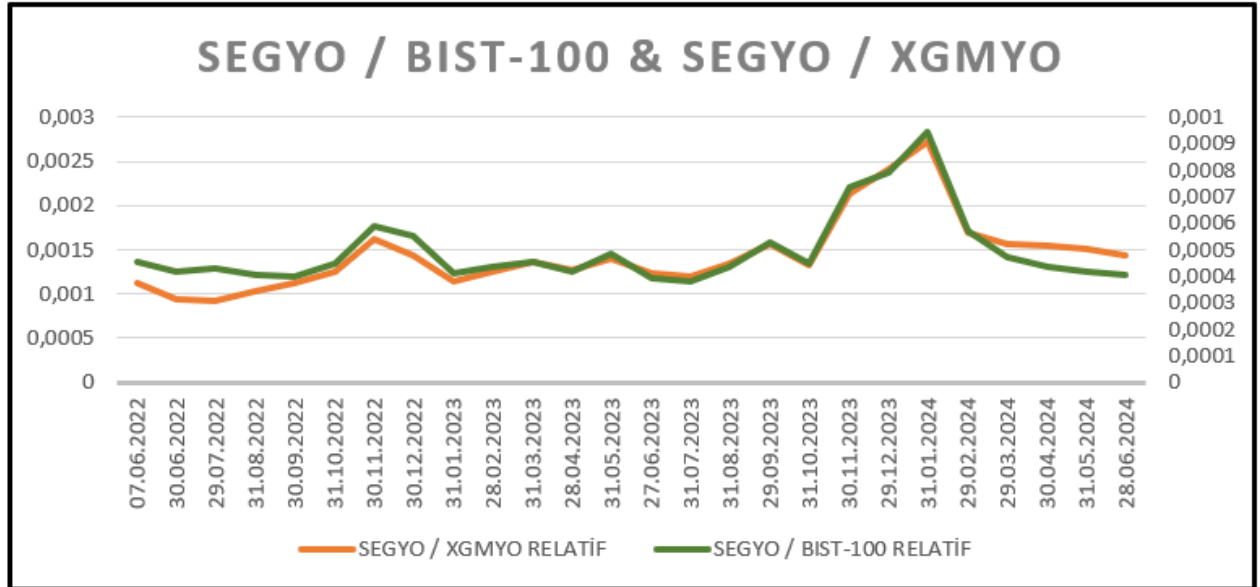
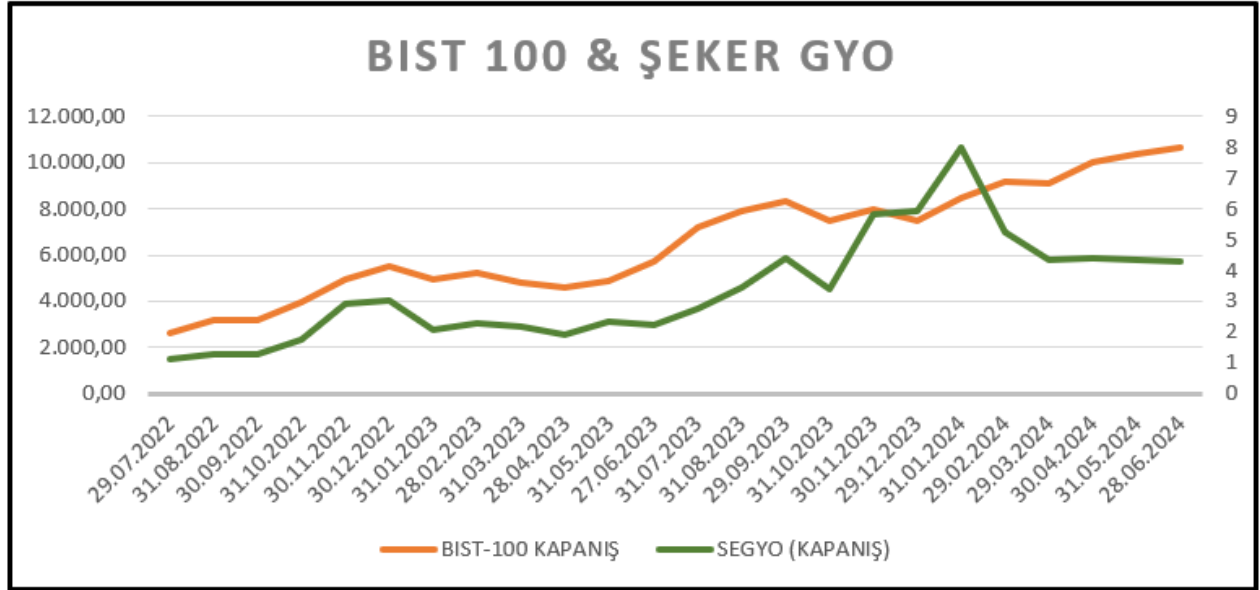
5. PAY PERFORMANSI

Şirket'imiz paylarının BİST'te işlem görmeye başladığı tarihten 30 Haziran 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
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

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.	108.165.035	-	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	9.440
Sekar Filo Kiralama	-	9.060	-
Şeker Sigorta A.Ş.	-	1.147.039	-

İlişkili Taraf Adı	Faiz Geliri	Kira Geliri	Danışmanlık Geliri	Diğer Giderler	TOPLAM
Şekerbank T.A.Ş.	3.843.686	63.917.097	4.609.885	-	72.370.668
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	143.836	-	-	143.836
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	4.345.651	-	-	4.345.651
Sekar Filo Kiralama	-	429.654	-	(366.825)	62.829
Şeker Faktoring A.Ş.	-	2.172.826	-	-	2.172.826
Şeker Sigorta A.Ş.	-	2.172.826	-	(1.821.720)	351.106
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	2.036.970	-	-	2.036.970
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	3.319.595	-	-	3.319.595
TOPLAM	3.843.686	80.165.534	4.609.885	(2.188.545)	84.803.481

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 değiştirilmiş 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.	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: 893.725 TL).

7.5. Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler

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

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar toplamı 4.739.014 TL'dir (30 Haziran 2023: 7.489.976 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 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yapmış olduğu bağış ve yardım bulunmamaktadır (30 Haziran 2023: 1.340.136 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

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.

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.