

GELECEĞE DEĞER



**2023**  
**FAALİYET**  
**RAPORU**

Şeker  GYO

## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### 1) Görüş

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) ile bağlı ortaklığının (“Grup”) 1 Ocak 2023 –31 Aralık 2023 hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun Grup’un durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolara ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları’nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na (BDS’lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup’tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup’un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 16 Şubat 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”) şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL (“Deloitte Global” olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2024. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

### 4) Yönetim Kurulu’nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (TTK) 514 ve 516’ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne (“Tebliğ”) göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; grubun o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle konsolide finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda konsolide finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, grubun gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
  - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra grupta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
  - Grubun araştırma ve geliştirme çalışmaları,
  - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı’nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

### 5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun yaptığı irdelemelerin, Grup’un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve BDS’lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu’nun yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolara ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Koray Öztürk’tür.

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

Koray Öztürk, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 21 Şubat 2024



## Serdar Nuri Eser

### Genel Müdür



Değerli Ortaklarımız,

2023 yılı Dünyamız ve Ülkemiz açısından yaşanan ekonomik ve jeopolitik risklerin etkisi ile zorlu bir yıl oldu. Özellikle Rusya - Ukrayna ve Filistin - İsrail arasında yaşanan gerilimlerin sıcak savaşa dönüşmesinin etkisiyle enerji fiyatlarında görülen artışlar, tedarik zincirinde yaşanan sıkıntıların yanı sıra emtia fiyatlarındaki hızlı değişimler de bu sürece eklenince küresel enflasyon oranlarında ciddi yükseliş yaşandı. Sonuçta yüksek oranlı enflasyon tekrar Dünyanın bir numaralı gündemi haline geldi. Gelişmekte olan ülkelerde ise enflasyon rakamları finansmana erişimin zorlaşması nedeniyle de çift haneli rakamlara ulaştı. Özellikle de ülkemizde 6 Şubat'ta yaşanan deprem felaketinin de yarattığı etki ile enflasyon rakamları Dünya ortalamalarının oldukça üzerinde gerçekleşti. Yaşanan bu gelişmeler sonucu enflasyonla mücadele çerçevesinde uygulanan sıkı para politikaları ve buna bağlı faiz oranlarındaki yükselişler ucuz ve sürdürülebilir finansmana erişimi de zorlaştırdı.

Tüm bu jeopolitik riskler ve ulusal ekonomideki değişimlerin, 2023 yılında Türkiye'deki gayrimenkul sektörüne etkisi, sektörün farklı alanlarına değişik şekillerde yansdı.

Ana akım gayrimenkul sektörünün en önemli bölümünü oluşturan konut sektöründe maliyet artışları ve talep düşüklüğünün de etkisi ile konut arzında bir önceki döneme göre %17'lik bir gerileme yaşandı. Konut piyasasının talep yönünü etkileyen kredili ve ipotekli konut satışlarında da azalışlar görüldü. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışları ve kredi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemeler ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %36,59'luk bir düşüş yaşanmasına neden oldu. Son yıllarda konut sektörünün talep yönünde önemli rolü olan yabancılara yapılan konut satışları ise 2023 yılında bir önceki yıla göre küresel faktörlerin etkisi ile %48,13 azalarak gerçekleşti.

2023 yılında hem arz hem de talep daralmasına karşın yeni konut fiyatlarında geçmiş yıldan başlayan artış oranları devam etti. 2023 yılı Konut Fiyat Endeksi (KFE), bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %82,8, reel olarak ise %12,4 oranında arttı. Konut kiralardaki artış 2022 yılına göre bir ölçüde azalsa da artış hızını sürdürerek %120 düzeyinde oldu.

Ofis piyasasında ise pandemi süreci sonunda ofise dönüş uygulamaların başlaması, jeopolitik gelişmeler nedeniyle, riskli bölge ve yakın çevresinde faaliyet göstermekte olan firmaların genel müdürlüklerini ve/veya bölge müdürlüklerini bölgesel konumundan dolayı Türkiye'ye kaydırma olasılıkları özellikle A Sınıfı Ofis ihtiyacını arttırdı. Bu durumda doluluk oranlarında geçmiş yıla göre artışa ve ofis kiralari üzerinde de yukarı yönlü bir baskıya neden oldu. Ancak ofis piyasasının yönünü belirleyecek özellikle de İstanbul için asıl faktör İstanbul Finans Merkezinin tam olarak faaliyete geçmesi olacaktır.

Şirket'imiz açısından 2023 yılı Küresel ve Ulusal bazda yaşanan hızlı ve beklenmedik koşullara rağmen hedeflerini gerçekleştirdiği bir yıl oldu. Kiralama gelirlerimizde düzenli artışlar gerçekleştirildi, kredi

borçlarının düşürülmesi ile beraber mali yapı daha da güçlendi. 2022 yılının Eylül ayında başlayan Şile Laden Projesi tamamlanarak 2024 yılı içinde iskan alındı ve kat karşılığı çerçevesinde kooperatif'e ait 29 villa teslim edildi, sahip olunan 14 villadan 4'ünün de satışı gerçekleştirildi.

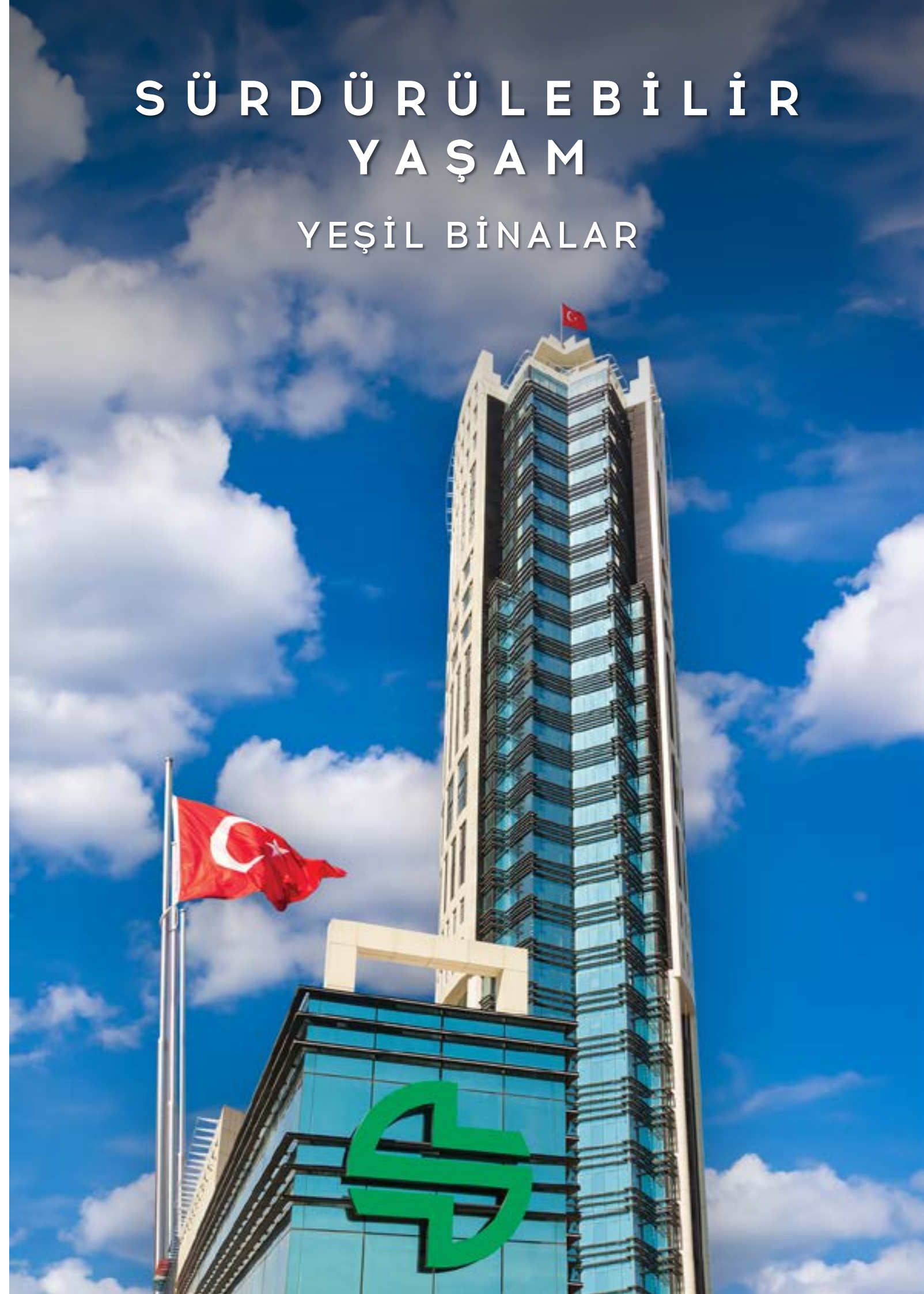
Şirket'imiz portföyünde yer alan gayrimenkullerin en verimli şekilde değerlendirilmesi amacıyla ile de, Şeker Kule'nin yer aldığı bölgedeki lüks konuta olan talebin artması, buna karşın nitelikli konut arzının azalması yanında yasal düzenlemelerin getirdiği imkanlar da dikkate alınarak Şeker Kule katlarının ofis niteliğinden konut/ rezidans şekline dönüştürülmesine karar verildi. Bu kapsamda hasılat paylaşımı yöntemi ile %67 Şeker GYO A.Ş. payı ve %33 yüklenici payı olacak şekilde sözleşme imzalandı. Söz konusu projeye ilişkin olarak mevcutta dönüşüm çalışması için projelendirme ve ruhsat işlemlerine başlandı. Söz konusu dönüşüm işleminin ruhsat tarihine bağlı olarak 12 ay - 18 ay arasında tamamlanması öngörüldü.

Şirket'imiz gelecek dönemlere ilişkin olarak, gayrimenkul sektöründe teknoloji, iklim değişikliği ve yaşam koşullarındaki değişikliği de dikkate alarak sektördeki yapısal dönüşümü yönetip aynı zamanda çevresel, sosyal ve yönetişimsel unsurları da içerecek şekilde faaliyetlerini geliştirme yönünde çalışmalarını planlamaktadır.

Cumhuriyetimizin 100. Yılıni kutladiğimiz bu dönem de 70 yıllık köklü bir geçmişe sahip Şekerbank T.A.Ş'nin bir iştiraki olarak vizyon ve misyonumuz çerçevesinde belirlediğimiz hedefler doğrultusunda faaliyetlerimize devam ettik ve sürdürmede devam edeceğiz. Bugüne kadar hedeflerimizi gerçekleştirmede destek ve katkılardan dolayı başta Şekerbank T.A.Ş olmak üzere tüm çalışanlarımıza ve paydaşlarımıza teşekkür ederiz.

# SÜRDÜRÜLEBİLİR YAŞAM

## YEŞİL BİNALAR



## ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU KARARI

**KARAR NO** : 2024 /9  
**KARAR TARİHİ** : 21 Şubat 2024  
**KATILANLAR** : Emin Erdem, Burak Latif Latifoğlu, Mehmet Ak,  
Ali Rıza Akbaş, Tevfik Türel  
**GÜNDEM** : 2023 Yılı Faaliyet Raporu ve Eklerinin Kabulü Hak.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") Yönetim Kurulu, 21 Şubat 2024 tarihinde Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. No: 3/51 Kağıthane, İstanbul adresinde toplanarak;

01.01.2023 – 31.12.2023 dönemine ilişkin Faaliyet Raporu ve Eklerinin 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 ve Eklerinin 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

### FAALİYET RAPORU'NUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

**KARAR TARİHİ: 21 Şubat 2024**  
**KARAR SAYISI: 2024/9**

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

a) Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış II-14.1 Tebliği çerçevesinde hazırlanan 31.12.2023 tarihinde sona eren faaliyet dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun tarafımızca incelendiğini,

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

c) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, SPK'nın II-14.1 Tebliği uyarınca hazırlanmış 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

|                                                                                      |           |                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. KURUMSAL YAPI</b>                                                              | <b>10</b> | <b>4. FİNANSAL BİLGİLER</b>                                        | <b>36</b> |
| 1.1. Tanıtıcı Bilgiler                                                               | 11        | 4.1. Bilanço                                                       | 37        |
| 1.2. Tarihçe                                                                         | 13        | 4.2. Kâr / Zarar Tablosu                                           | 38        |
| 1.3. Vizyon ve Misyonumuz                                                            | 14        | 4.3. Finansal Tablolara İlişkin Açıklamalar                        | 39        |
| 1.4. Sermaye ve Ortaklık Yapısı                                                      | 16        | <b>5. FİYAT PERFORMANSI</b>                                        | <b>40</b> |
| 1.5. Denetçi Bilgileri                                                               | 16        | <b>6. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER</b>                      | <b>46</b> |
| 1.6. Yönetim Kurulu                                                                  | 17        | 6.1. İlişkili Taraf İşlemleri                                      | 47        |
| 1.7. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler                                 | 19        | 6.2. İştirakler                                                    | 47        |
| 1.8. Organizasyon Yapısı                                                             | 19        | <b>7. DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER</b>                                | <b>46</b> |
| 1.9. İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri | 19        | 7.1. Genel Kurul Bilgileri                                         | 47        |
| <b>2. SEKTÖREL BİLGİLER</b>                                                          | <b>20</b> | 7.2. Dönem İçerisindeki Önemli Olaylar                             | 47        |
| 2.1. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü                                                   | 21        | 7.3. Dönem İçerisinde Hizmet Alınan Kurumlar                       | 47        |
| 2.2. Konut Sektörü                                                                   | 22        | 7.4. Davalara İlişkin Bilgiler                                     | 48        |
| 2.3. Ofis Sektörü                                                                    | 23        | 7.5. Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler                    | 48        |
| 2.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü                                           | 24        | 7.6. Sermaye Artırımları                                           | 48        |
| <b>3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ ve PROJELER</b>                                           | <b>26</b> | 7.7. Temettü Dağıtımlarına İlişkin Bilgiler                        | 48        |
| 3.1. Portföye İlişkin Bilgiler                                                       | 26        | 7.8. Bağış ve Yardımlar                                            | 48        |
| 3.2. Portföydeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerleme Bilgileri                 | 27        | 7.9. Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri                          | 48        |
| 3.3 Portföydeki Ağırlık Oluşturan Gayrimenkuller                                     | 28        | 7.10 Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri | 48        |
| 3.4. Gayrimenkul Projelerine İlişkin Bilgiler                                        | 30        | 7.11 Bilanço Sonrası Hususlar                                      | 48        |
| 3.4.1 Şile Projesi (Laden Şile Evleri)                                               | 33        | <b>8. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU</b>                  | <b>49</b> |
| 3.4.2 Şeker Kule Ofislerin Konut'a Dönüşüm Projesi                                   | 34        | <b>9. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU</b>                                 | <b>49</b> |
|                                                                                      |           | <b>10. KOMİTELERİN ÇALIŞMA ESASLARI</b>                            | <b>49</b> |
|                                                                                      |           | <b>11. DİĞER HUSUSLAR</b>                                          | <b>49</b> |

# KURUMSAL YAPI

## 1.1 Tanıtıcı Bilgiler

|                      |                                                                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ünvanı               | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı<br>Anonim Şirketi                                               |
| Adres                | Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.<br>Promesa Sitesi D Kapısı Apt No: 3/51<br>34415 Kağıthane-İstanbul |
| Telefon No           | 0 212 398 38 00                                                                                     |
| İnternet Adresi      | <a href="http://www.sekergyo.com.tr">www.sekergyo.com.tr</a>                                        |
| E-Posta Adresi       | <a href="mailto:info@sekergyo.com.tr">info@sekergyo.com.tr</a>                                      |
| Yatırımcı İlişkileri | <a href="mailto:yatirimciiliskileri@sekergyo.com.tr">yatirimciiliskileri@sekergyo.com.tr</a>        |
| 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 yapılara imza atmak; sürekli üreten ve gelişen bir GYO olarak paydaşlarına "değer katmaktır".

# SÜRDÜRÜLEBİLİR YAŞAM

## AKILLI BİNALAR





## 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’nca 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                     | 31.12.2023 |                      | 31.12.2022 |                      |
|------------------------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|
|                                    | Oran (%)   | Tutar TL             | Oran (%)   | Tutar TL             |
| Şekerbank T.A.Ş.                   | 75         | 610.166.462          | 75         | 610.166.462          |
| Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler      | 25         | 203.388.821          | 25         | 203.388.821          |
| <b>Toplam</b>                      | <b>100</b> | <b>813.555.283</b>   | <b>100</b> | <b>813.555.283</b>   |
| Sermaye düzeltmesi olumlu farkları |            | 2.451.065.738        |            | 2.451.065.738        |
| <b>Toplam sermaye</b>              |            | <b>3.264.621.021</b> |            | <b>3.264.621.021</b> |

## 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       | Yönetim Kurulu Üyesi                        | Yoktur                             |
| Tevfik Türel          | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 09.03.2021       | Yönetim Kurulu Üyesi                        | Yoktur                             |

# YÖNETİM KURULU TANITICI BİLGİLER

## Emin Erdem Yönetim Kurulu Başkanı

Kariyerine Ziraat Bankası’nda müfettiş olarak başladı. Bu bankadaki yurt dışı ilişkiler birimindeki idari görevini takiben, Almanya ve Hollanda’da Temsilcilik, İngiltere’deki Londra şubesinde Ülke Sorumlusu olarak görev yaptı. Daha sonra Ziraat Bankası’na Genel Müdür Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanan Emin Erdem, bu görevde bulunduğu süre boyunca aynı zamanda Almanya’da DeutscheTürkische Bank’ta Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yaptı. Erdem, Haziran 2002 ile Temmuz 2021 döneminde Şekerbank T.A.Ş.’de Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapmış olup, halen Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şeker Factoring A.Ş. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

## Burak Latif Latifoğlu Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi,İktisat (İngilizce) bölümünden 2004 yılında mezun olan Burak Latif Latifoğlu, kariyerine 2005 yılında İdari Yargı Hakimi olarak başlamıştır. Daha sonra Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’na geçmiş ve Bankalar Yeminli Murakıp Yardımcısı olarak 2006 yılında başladığı görevinden 2017 yılında Bankalar Yeminli Başmurakıby unvanı ile ayrılmıştır. Bu süre içerisinde Türkiye ve yurtdışında çok sayıda banka ve banka dışı finansal kurum denetiminde bulunmuş olup 2014-2017 yıllarında da Denetim Grup Başkanı ve Vekil Daire Başkanı olarak görev yapmıştır. Latifoğlu, Aralık 2019’dan bu yana Şirket’in Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.

## Mehmet Ak Yönetim Kurulu Üyesi

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

## Ali Rıza Akbaş Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

## Tevfik Türel Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1986 yılında Boğaziçi İnşaat Mühendisliği Bölümü’nden mezun olan Türel, 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 Eylül 2019’dan bu yana Türkiye Kızılay Derneği’nde Gayrimenkul Geliştirme Direktörü görevini yürütmektedir.

## Yönetim Kurulu Üyelerinin Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler

| Adı Soyadı            | Görevi                        | Yönetim Kurulu Üyelerinin Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler                                                                        |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emin Erdem            | Yönetim Kurulu Başkanı        | Şeker Faktoring A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili                     |
| Burak Latif Latifoğlu | Yönetim Kurulu Başkan Vekili  | Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı, Şeker Faktoring A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Personel Sigorta Sandığı Vakfı Yönetim Kurulu Üyesi |
| Mehmet Ak             | Yönetim Kurulu Üyesi          | Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdür Yrd. Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi                                               |
| Ali Rıza Akbaş        | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Turgut Özal Vakfı Mütevelli Heyeti Üyesi                                                                                                |
| Tevfik Türel          | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Türkiye Kızılay Derneği Gayrimenkul Geliştirme Direktörü                                                                                |

## Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimiz olan Ali Rıza Akbaş ve Tevfik Türel ilgili mevzuatlar ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı atanmaları esnasında, Yönetim Kurulu’muza sunmuşlardır.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de

a) 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,

b) 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,

c) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,

e) Gelir Vergisi Kanunu’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayıldığımı,

f) 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,

g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

h) Şirket Yönetim Kurulu’nda son on yıl içinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmamış olduğumu,

i) 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,

j) 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. Şirketimiz yönetim kurulu 2023 yılında 43 defa toplanmış üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

## 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.

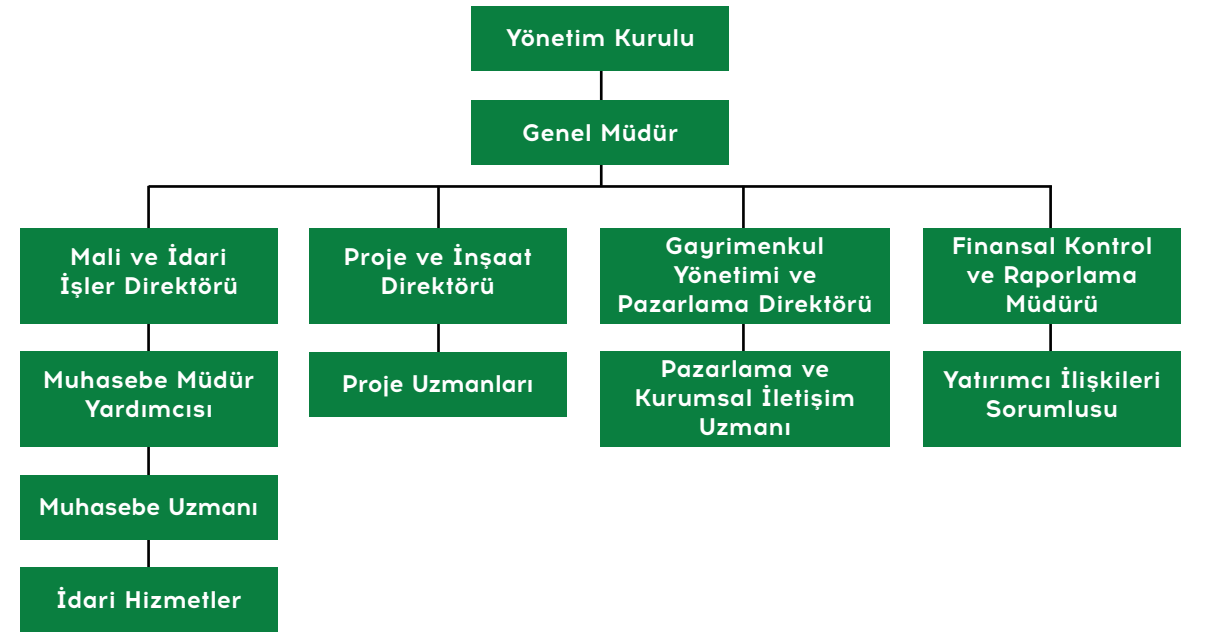
Aday Gösterme ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri SPK mevzuatı gereği Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yönetilmektedir.

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 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.



## 1.9 İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen iki üyeden oluşmaktadır ve komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. Rapor tarihi itibarıyla 2023 yılı içerisinde, 6 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 tespiti sağlamaktır. Rapor tarihi itibarıyla 2023 yılı içerisinde, Denetim Komitesi tarafından 5 adet rapor düzenlenmiş olup, Kurumsal Yönetim İlke ve Standartları da göz önünde tutularak, Şirket faaliyetlerinin Şirket amaçları doğrultusunda yürütüldüğü, düzenlenen mali tablolara ve ilgili kanun ve mevzuata uygun hareket edildiğine dair, güven ortamının oluşmuş olduğu, belirlenen hedefler doğrultusunda ana risklerin belirlendiği, sürekli gözlemlendiği, en aza indirildiği ve mevcut iç kontrol etkinliklerinin sık ve devamlı olarak değerlendirildiği görülmüştür.

Kurumsal Yönetim Komitesi, dönem içerisinde Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin, Şirket içerisinde geliştirip

uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kurulu’na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı İlişkileri Birimi’nin çalışmalarını gözetmek, Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulu’nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirket’in faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırıcı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak amacıyla dönem boyunca çalışmalarda bulunmuştur. Bununla birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketimizde “Aday Gösterme Komitesi” ve “Ücretlendirme Komitesi”nin de görevlerini üstlenmiştir. Komite, Rapor tarihi itibarıyla 2023 yılı içerisinde 2 adet rapor hazırlamış ve Yönetim Kurulu’na sunmuştur.

Şirket komitelerin yanı sıra kamuya açıklamış olduğu kurumsal yönetim ilkeleri, yapı ve kurallarını sahiplenmeyi, bu doğrultuda gerekli adımları atmaya 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.



# 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 artırmıştır.

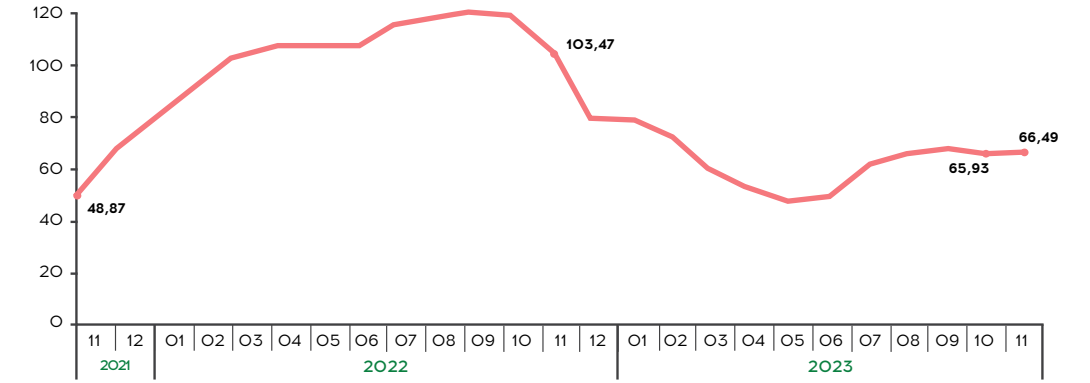
Türkiye Ekonomisine bakıldığında ise Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından yayınlanan “Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘Küresel Farklılıklarda Gezinme” raporunda Türkiye ekonomisinin büyüme oranı tahminlerinde 2023 ve 2024 yılları için pozitif yönlü revizyona gidilmiş olup, Temmuz ayında öngörülen 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, 2022’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 2023 yılında da sürmüştür.

İnşaat sektöründeki arz sıkıntısını yaratan en önemli etkenlerden bir maliyet artışları olmuştur. TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Kasım 2023’te yıllık bazda %66,49 ve aylık bazda da %1,52 yükselmiştir. Endeks kapsamında malzeme endeksi yıllık bazda %53,46 ve aylık bazda %2,06 artarken, işçilik endeksi ise yıllık bazda %110,77 ve aylık bazda %0,19 artmıştır.

### İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı (%), (Kasım 2023)

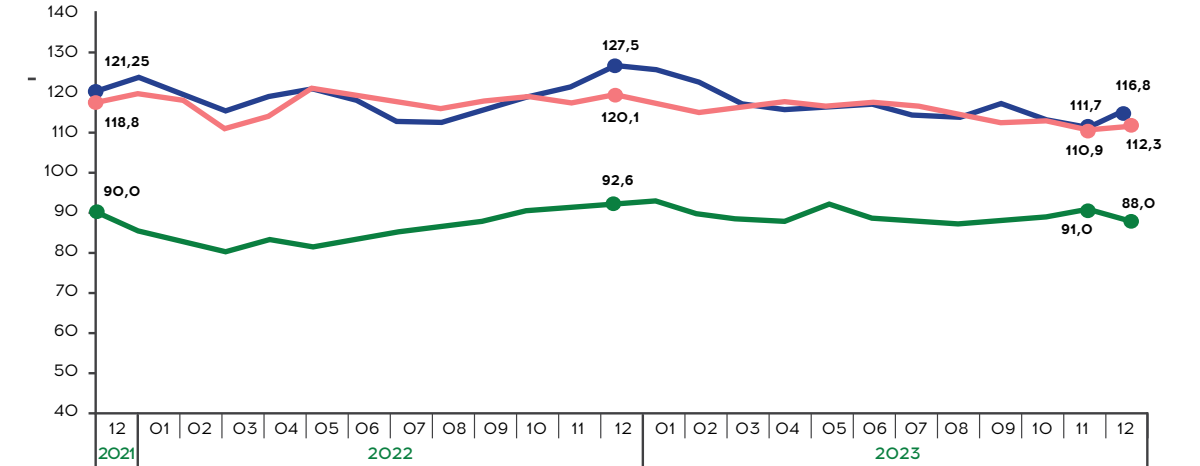


Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) İnşaat Maliyet Endeksi, Kasım 2023

Türkiye’nin mevcut üretim yapısı içinde büyük bir önem taşıyan inşaat sektörü, 2023 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile GSYH’den %8,1 pay almıştır. İnşaat sektörüne bakış açısını gösteren İnşaat Sektörü Güven Endeksi, 2022 Mart ayında yılın ilk yarısının en düşük oranı olan 81,0 puanı görmüş olsa da yılsonuna kadar %14,37 bir artışla, 2022 Aralık

ayında 92,6 puana yükselmiştir. Yıla 2023 Ocak ayında 93,2 puanla başlayan endeks, Mayıs ayında 92,2 puana, yıl sonuna doğru Kasım ayında da 91,0 puana düşmüş, Aralık ayında ise bir önceki aya %3,3, bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 düşerek, 88,0 puan ile seneyi kapatmıştır.

### Mevsim Etkilerinden Arındırılmış Güven Endeksleri, Aralık 2023



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

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



## 2.2 Konut Sektörü (\*\*)

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

Konut sektöründe talebi etkileyen önemli unsurlardan biri de konut kredi faizleridir. 2022 başında %1,52 seviyelerinde olan aylık faiz oranı yıl içerisinde %1,46 ile %1,81 seviyelerinde dalgalanmış olup yılsonu itibarıyla da %1,69 seviyelerinde yılı kapatmıştır. 2023 yılı içerisinde konut kredi faizleri artış göstermiş olup Ocak ayında 1,67 olan faiz oranı büyük bir artış göstererek Aralık 2023 sonu itibarıyla %3,46 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılında toplam konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 oranında azalarak 1.225.926 adet olmuştur. Yine 2023 yılında konut kredisi faiz artışının devam etmesi ve kredi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin etkisiyle ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre gerileme kaydedilmiştir. 2022 yılında yapılan ipotekli satışların sayısı 280.320 iken, 2023 yılı yapılan ipotekli satışların toplamı 177.748 adet olarak gerçekleşmiş ve %36,59’luk düşüş gözlemlenmiştir. İpotekli konut satışlarının payı 2023 yılında %14,50 oranında ölçülmüşken, bir önceki yılın aynı döneminde bu oran %18,87’dir. İpotek dışında satışların 2023 yılı toplamı 1.048.178 adet olmuştur.

Son yıllarda Konut sektörünün talep yönünde önemli rolü olan yabancılara yapılan konut satışları ise 2023 yılında

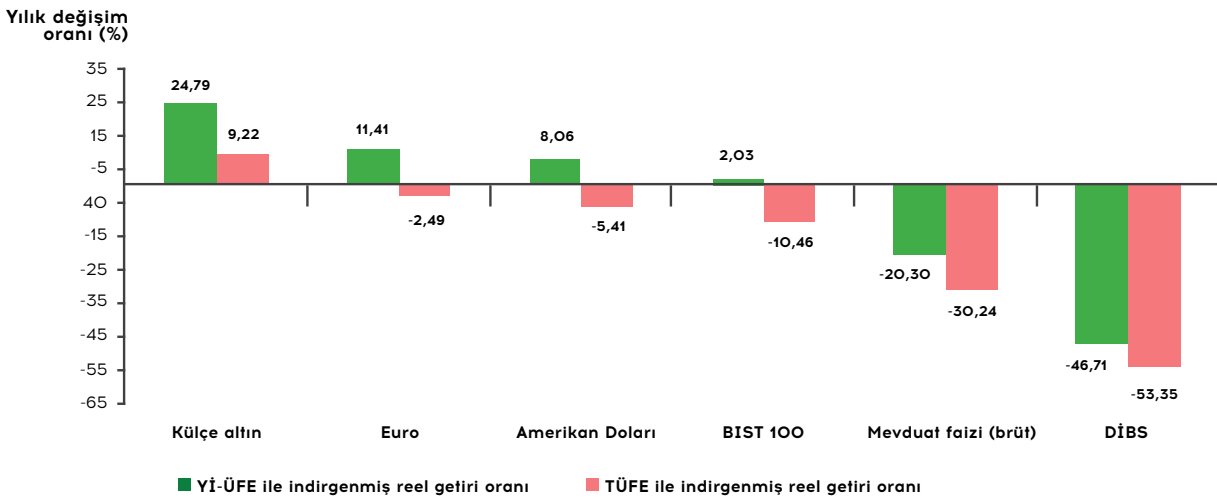
bir önceki yıla göre %48,13 azalarak, 35.005 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan satışların, toplam yapılan satışlara oranı %2,85 düzeyindedir. Yabancılara yapılan satışlarda ilk sırada %36,29 pay ile Antalya yer alırken, ikinci sırada %32,08 pay ile İstanbul yer almıştır. Ülke uyruklarına göre ise %29,940 ile en çok Rus vatandaşlarına, ikinci sırada %12,11 ile İran vatandaşlarına, üçüncü sırada ise %5,44 oranı ile Irak vatandaşlarına konut satışı gerçekleştirilmiştir.

2023 yılı ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında geçmiş yıldan başlayan artış oranları devam etmektedir. 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,9 oranında artan Konut Fiyat Endeksi (KFE), bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %82,8, reel olarak ise %12,4 oranında artmıştır. Aynı dönemde yeni konut fiyatları ise aylık bazda ortalama %6,5, yıllık bazda ise %88,2 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 %9,22 ile Külçe Altın endeksinde görülürken, yıllık bazda ise Konut Fiyat Endeksi %82,8 artmıştır. Bu rakamlar değerlendirildiğinde Konut yatırımın 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, Aralık 2023



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

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

## 2.3 Ofis Piyasası (\*\*\*)

Türkiye’de ofis piyasasının belirleyici yeri olan İstanbul da 2023 yılı 2. Çeyrekte ofis pazarındaki genel arz 6,46 milyon m2 iken, 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 7,14 milyon m2’ye yükselmiştir. Gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 2023’ün 1. Çeyreğinde 34.589 m2, 2. Çeyrekte yaklaşık %110 oranında artarak 72.603 m2 ve 3. Çeyrekte %35 artarak 98.060 m2 olmuştur. Kiralama işlemi yılın ilk üç çeyreğinde toplamda 205.057 m2’ye ulaşmıştır. Ancak 2022 yılının aynı dönemine göre %41,5 düşüş görüldüğü kaydedilmiştir.

2023 3. Çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinin kapalı alan bazında %71,7’si, sayı bazında ise %76’sı yeni kiralama işlemlerinden oluşmaktadır. Gerçekleşen kiralama anlaşmalarının, metrekare bazında %40,0’ı MİA’da gerçekleştirilmiştir. Bu oran, 2022 yılı 2. Çeyrekte %30, 2023 yılı 1. Çeyrekte ise %38 olarak gerçekleşmiştir. Kiralama işlemlerinin %33’ü Avrupa yakasında ve %67’si Anadolu yakasında MİA dışında gerçekleşmiştir.

Gerçekleşen kiralama işlemlerinin önceki dönemlerine kıyasla genel olarak düşüş gösterdiği gözlenmiştir.

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 3. Çeyrekte boşluk oranı bir önceki çeyreğe kıyasla %14,3 seviyelerinde kaydedilmiştir. Levent bölgesine bakıldığında, boşluk oranları 2021 yılında %20 seviyelerinde iken son iki yılda azalarak %7,5 olarak seviyesine gerilemiştir.

| Kiralama İşlemleri                           | Ç3’22 | Ç2’23 | Ç3’23 |
|----------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)* | 92    | 72    | 98    |
| [Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)            | 27,0  | 37,0  | 37,0  |
| [Prime] Birincil Getiri Oranı (%)            | 7,75  | 7,75  | 7,75  |
| Boşluk Oranı (%)                             | 17,53 | 15,10 | 14,34 |

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – Sayı: 34

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2023 Eylül ayı sonu itibarıyla 753,21 puan seviyesinde olup 2022 yılı Eylül ayına oranla 330,74 puan artış gerçekleştirmiştir. 2023 yılında 536,93 puan seviyesinde başlayan Endekste, 9 aylık dönem sonunda 216,28 puan ile %40,23 oranında bir artış gerçekleşmiştir. Covid-19 pandemisinin de son bulmasıyla beraber ilerleyen dönemlerde artan talep ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralamalardaki yükselen hareketliliğin devamlı olacağı öngörülmektedir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi 17 Nisan’da açılarak hizmet vermeye başlamıştır. Yakın zamanda geri kalan etapların da tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın ofis pazarına katılacağı tahmin edilmektedir. Oluşacak olan pazarın %50’si kamusal bankalar ve yine kamu kurumları tarafından kullanılacaktır. 2024 yılından itibaren İstanbul Uluslararası Finans Merkezi’nin İstanbul Ofis pazarı açısından belirleyici olacağı tahmin edilmektedir.

(\*\*\*) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 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



## 2.4 GYO Sektörü (\*\*\*\*)

2023 yılı 3. Çeyrekte 3 adet yeni GYO'nun halka arz olması ile birlikte borsada işlem gören GYO sayısı 43 adet olarak kaydedilmiştir. GYO'ların toplam piyasa değeri 211 milyar TL'den 355 milyar TL'ye ulaşırken, artan döviz kurlarına rağmen USD bazında GYO'ların toplam piyasa değer 8,2 milyar USD'den 13 milyar USD'ye çıkmıştır.

GYO Endeksi, 2023 yılı 1. Çeyreğinde yaşanan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından, ikinci çeyrekte yeniden yükselmeye başlamıştır. 2023 3. Çeyreğinde GYO endeksi 2.817 puana yükselerek %54'lük bir artış kaydetmiş olup BİST 100 endeksinin (%45'lik artışının) üstünde bir performans sergilemiştir.

### Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

| 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Ç3'23 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 31   | 31   | 32   | 31   | 33   | 33   | 33   | 37   | 39   | 43    |

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu - Sayı: 34

### Halka Açıklık Oranı

| 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022   | Ç3'23 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|-------|
| %52  | %52  | %51  | %50  | %53  | %53  | %53  | %44  | %45,33 | %45   |

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu - Sayı: 34

### Piyasa Değeri (Milyon TL)

| 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022      | Ç3'23   |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|---------|
| 21.731 | 21.465 | 25.447 | 26.924 | 18.384 | 27.777 | 54.163 | 94.952 | 245.216,5 | 355,252 |

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu - Sayı: 34

İşlem hacminin bir önceki çeyreğe göre gerilediği GYO Endeksinde, yabancı yatırımcının piyasa değeri oranı artarak 2023 2. Çeyrekteki %9,67 oranından %10,65'e yükselmiştir.

arasındaki dağılımına bakıldığında ABD önceki dönemlerde olduğu gibi birinci sıradaki yerini korumuştur. Ardından Hollanda, Birleşik Krallık ilk üç sırayı oluştururken, Bahamalar 4. Sırada, İrlanda'da 5. sırada listenin ilk beş sırasını oluşturmuşlardır.

GYO sektörüne yatırım yapan yabancı yatırımcıların ülkeler

### Piyasa Değeri (Milyon TL)

| Yıllar  | 2015   | 2016   | 2017   | 2018  | 2019   | 2020   | 2021   | 2022    | Ç3'23   |
|---------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|---------|---------|
| Yabancı | 4.601  | 5.618  | 5.040  | 3.045 | 3.184  | 4.004  | 3.977  | 11.817  | 17.194  |
| Yerli   | 6.619  | 7.453  | 8.554  | 6.648 | 11.512 | 24.789 | 37.514 | 99.348  | 144.252 |
| Toplam  | 11.221 | 13.071 | 13.594 | 9.693 | 14.696 | 28.794 | 41.491 | 111.165 | 161.446 |

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu - Sayı: 34

Kurumsal yatırımcı oranı açısından bakıldığında ise, 2023 yılı birinci çeyrekteki %47,3, ikinci çeyrekte %42,9 olan oran negatif yönlü devam ederek %40,8'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   | Ç3'23  |
|----------|--------|--------|--------|
| Bireysel | 54,0%  | 55,0%  | 59,2%  |
| Kurumsal | 46,0%  | 45,0%  | 40,8%  |
| Toplam   | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

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 3. Çeyrek Raporu - Sayı: 34, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu - Sayı: 33

# SÜRDÜRÜLEBİLİR YAŞAM

## KARBON SALINIMI DÜŞÜK BİNALAR

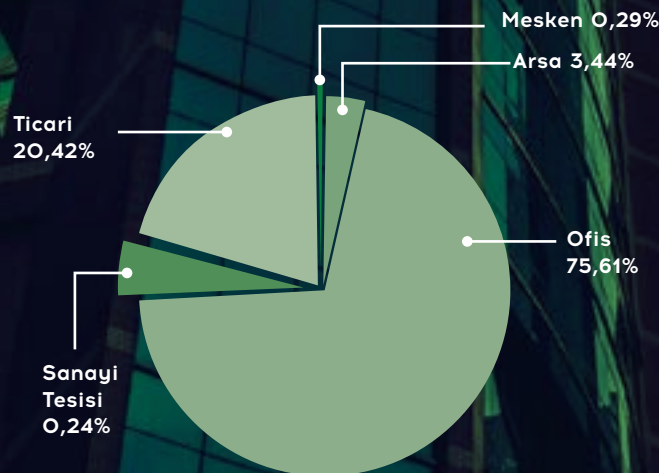


# GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE PROJELER

## 3.1. Portföye İlişkin Bilgiler

| Gayrimenkul Niteliği            | Toplam Değeri (TL)   |
|---------------------------------|----------------------|
| Ofis, Dükkan, Mağaza, Meskenler | 4.072.665.715        |
| Binalar                         | 356.655.000          |
| Sanayi Tesisi                   | 11.369.000           |
| Arsalar                         | 162.455.000          |
| <b>Toplam</b>                   | <b>4.603.144.715</b> |

Değer Büyüklüğüne Göre Gayrimenkul  
Portföy Dağılımı



3

## 3.2 Portföydeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerleme Bilgileri

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerleme şirketi olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş. tarafından belirlenmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermekte olup yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

|                                         | 31/12/2023 Değerleme Yöntemi | Gerçeğe Uygun Değeri (TL) |
|-----------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| <b>Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler</b> |                              |                           |
| Amasya Dükkan                           | Pazar Yaklaşımı              | 13.740.000                |
| Ankara Dükkan ve Ofisler                | Pazar Yaklaşımı              | 27.082.000                |
| Beşiktaş Dükkan                         | Pazar Yaklaşımı              | 34.153.000                |
| Büyükcçekmece Dükkanlar                 | Pazar Yaklaşımı              | 7.190.000                 |
| Elbistan Dükkan                         | Pazar Yaklaşımı              | 55.366                    |
| Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar  | Pazar Yaklaşımı              | 36.900.000                |
| Göztepe Dükkan                          | Pazar Yaklaşımı              | 65.375.000                |
| Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler          | Pazar Yaklaşımı              | 225.640.000               |
| Karacabey Dükkan ve Mesken              | Pazar Yaklaşımı              | 6.525.000                 |
| Lara Dükkan                             | Pazar Yaklaşımı              | 20.270.000                |
| Mecidiyeköy Dükkan                      | Pazar Yaklaşımı              | 108.980.000               |
| Metrocity Ofisler                       | Pazar Yaklaşımı              | 300.810.000               |
| Muğla Bodrum Dükkan                     | Pazar Yaklaşımı              | 3.805.000                 |
| Söke Dükkan                             | Pazar Yaklaşımı              | 13.290.000                |
| Sultanhamam Dükkan ve Ofis              | Pazar Yaklaşımı              | 109.680.000               |
| Şeker Kule Ofisler (*)                  | Pazar Yaklaşımı              | 3.007.255.349             |
| Ankara Dupleks Mesken                   | Pazar yaklaşımı              | 13.765.000                |
| Kadıköy Dükkan                          | Pazar Yaklaşımı              | 53.820.000                |
| Kastamonu Dükkan ve Depolar             | Pazar Yaklaşımı              | 24.320.000                |
| <b>Binalar</b>                          |                              |                           |
| Afyon Binası                            | Gelir Yaklaşımı              | 14.740.000                |
| Akyazı Binası                           | Maliyet Yaklaşımı            | 12.315.000                |
| Boğazlıyan Binası                       | Maliyet Yaklaşımı            | 11.600.000                |
| İzmir Binası                            | Pazar Yaklaşımı              | 178.440.000               |
| Mersin Binası                           | Pazar Yaklaşımı              | 27.230.000                |
| Merzifon Binası                         | Pazar Yaklaşımı              | 12.040.000                |
| Ordu Binası                             | Pazar Yaklaşımı              | 25.000.000                |
| Ostim Binası                            | Pazar Yaklaşımı              | 16.990.000                |
| Sivas Binası                            | Pazar Yaklaşımı              | 34.030.000                |
| Turhal Binası                           | Pazar Yaklaşımı              | 14.780.000                |
| Uzunköprü Binası                        | Pazar Yaklaşımı              | 9.500.000                 |
| <b>Sanayi Tesisi</b>                    |                              |                           |
| Karaman Fabrika                         | Maliyet Yaklaşımı            | 11.369.000                |
| <b>Arsalar</b>                          |                              |                           |
| Ankara Gölbaşı                          | Pazar Yaklaşımı              | 23.138.000                |
| Kazakistan Almatı                       | Pazar Yaklaşımı              | 123.817.000               |
| Sarıyer                                 | Pazar Yaklaşımı              | 15.500.000                |
| <b>TOPLAM</b>                           |                              | <b>4.603.144.715</b>      |

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



### 3.3 Portföydeki Ağırlık Oluşturan Gayrimenkuller

#### ŞEKER KULE OFİSLER



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 m<sup>2</sup> 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 OFİSLER



İstanbul'un merkezi iş alanında yer alan Büyükdere Caddesi üzerindeki Metrocity Ofis Blok'un 4 katındaki toplam 2.887 m<sup>2</sup> 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 OFİSLER



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'lik boş alan için kiralama çalışmaları devam etmektedir.

#### İZMİR BİNASI



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 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı olan binanın 3.925 m<sup>2</sup>'si 2018 yılında 10 yıllığına Şekerbank T.A.Ş.'ye, kiralanmıştır.

#### SULTANHAMAM DÜKKAN VE OFİS



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 gayrimenkuller 01.01.2025 tarihine kadar Şekerbank T.A.Ş.'ye kiralanmıştır.

#### MECİDİYEKÖY DÜKKAN



İstanbul'un en işlek caddeleri üzerinde yer alan bu gayrimenkulün toplam kiralanabilir alanı 597 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 (Laden Şile Evleri)

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 m<sup>2</sup> havuz alanından oluşmaktadır. Ayrıca 12 Mayıs 2022 tarihinde, Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'na ait, taşınmazın, 1.036,14 m<sup>2</sup>'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 05.09.2022 tarihinde onaylanmış, yapım işlerine Eylül 2022 tarihinde başlanmıştır. Projenin Kaba ve ince yapı işleri tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgesi (iskan) başvurusu yapılmıştır. Projenin Şubat 2024 tarihinde tamamlanması planlanmaktadır. Proje hedef iş programında yer alan villa, müstemilat ve havuz inşaatı betonarme işleri tamamlanmış, proje fiziksel ilerlemesinde ise %99'luk tamamlanma oranına ulaşılmıştır.



Sahip olunan 14 villadan 4 tanesinin satışı, 2023 sonu itibarı ile gerçekleşmiştir.





### 3.4.2 Şeker Kule Ofislerin Konut'a 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 12.08.2023/32277 sayılı resmi gazete yer alan "Planlı Alanlarda İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik"ın getirdiği imkanlarda dikkate alınarak Şeker Kule katlarının ofis niteliğinden konut/rezidans şekline dönüştürülmesine 20.09.2023 tarihli yönetim kurulu toplantısında karar verilmiştir.

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

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



# FINANSAL BİLGİLER

## 4.1 Bilanço (Enflasyona göre düzeltilmiş)

| VARLIKLAR                                                                                   | Bağımsız Denetimden Geçmiş<br>31 Aralık 2023 | Enflasyona Göre Yeniden<br>Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden<br>Geçmiş 31 Aralık 2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                                                      | <b>716.897.676</b>                           | <b>647.974.058</b>                                                                  |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                                   | 207.167.386                                  | 256.269.743                                                                         |
| Finansal Yatırımlar                                                                         | 303.770.902                                  | 305.644.891                                                                         |
| Diğer Alacaklar                                                                             | 450.651                                      | 1.623.674                                                                           |
| Proje Halindeki Stoklar                                                                     | 192.360.039                                  | 53.967.893                                                                          |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                      | 3.434.194                                    | 23.638.500                                                                          |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                                       | 9.714.504                                    | 6.829.357                                                                           |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                                                      | <b>4.723.901.270</b>                         | <b>4.141.912.595</b>                                                                |
| Diğer Alacaklar                                                                             | 1.926                                        | 3.174                                                                               |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                               | 4.603.144.715                                | 4.036.043.495                                                                       |
| Maddi Duran Varlıklar                                                                       | 120.614.021                                  | 105.677.846                                                                         |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                               | 140.608                                      | 188.080                                                                             |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                                     | <b>5.440.798.946</b>                         | <b>4.789.886.653</b>                                                                |
| KAYNAKLAR                                                                                   | Bağımsız Denetimden Geçmiş<br>31 Aralık 2023 | Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız<br>Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022                    |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                            | <b>549.361.132</b>                           | <b>273.997.574</b>                                                                  |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                            | 448.243.907                                  | 251.746.000                                                                         |
| Ticari borçlar                                                                              | 9.939.623                                    | 641.033                                                                             |
| İlişkili taraflara ticari borçlar                                                           | 831.791                                      | 30.234                                                                              |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                   | 9.043.883                                    | 590.977                                                                             |
| Diğer borçlar                                                                               | 6.788.378                                    | 14.120.444                                                                          |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler                                                | 83.984.322                                   | 6.571.589                                                                           |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                     | 404.902                                      | 918.508                                                                             |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                              | 404.902                                      | 219.339                                                                             |
| Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                               | -                                            | 699.169                                                                             |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                            | <b>370.441.410</b>                           | <b>628.680.413</b>                                                                  |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                    | 363.514.878                                  | 616.194.693                                                                         |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                     | 1.023.556                                    | 1.218.100                                                                           |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                              | 307.054                                      | 573.713                                                                             |
| Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar                                                               | 716.502                                      | 644.387                                                                             |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                                | 5.902.976                                    | 11.267.620                                                                          |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                                 | <b>919.802.542</b>                           | <b>902.677.987</b>                                                                  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                          | <b>4.520.996.404</b>                         | <b>3.887.208.666</b>                                                                |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                                                        |                                              |                                                                                     |
| Ödenmiş Sermaye                                                                             | 813.555.283                                  | 813.555.283                                                                         |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                   | 2.451.065.738                                | 2.451.065.738                                                                       |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                     | (19.590.168)                                 | (30.300.407)                                                                        |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar                                                          | 45.454.043                                   | 23.879.368                                                                          |
| "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)" | 50.144.482                                   | 32.474.645                                                                          |
| Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)                             | 50.479.095                                   | 32.817.241                                                                          |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)                             | (334.613)                                    | (342.596)                                                                           |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                         | 1.255.303                                    | 1.255.303                                                                           |
| Geçmiş Yıllar Karları                                                                       | 595.278.736                                  | (695.026.631)                                                                       |
| Net Dönem Karı                                                                              | 583.832.987                                  | 1.290.305.367                                                                       |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                     | <b>5.440.798.946</b>                         | <b>4.789.886.653</b>                                                                |



4.2 Kar / Zarar Tablosu (Konsolide)

|                                                               | Bağımsız Denetimden Geçmiş<br>1 Ocak - 31 Aralık 2023 | Yeniden Düzenlenmiş<br>Bağımsız Denetimden Geçmiş<br>1 Ocak - 31 Aralık 2023 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KÂR VEYA ZARAR KISMI</b>                                   |                                                       |                                                                              |
| Hasılat                                                       | 142.261.237                                           | 195.271.339                                                                  |
| Satışların Maliyeti (-)                                       | -                                                     | (32.849.129)                                                                 |
| <b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar</b>                         | <b>142.261.237</b>                                    | <b>162.422.210</b>                                                           |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                   | (54.335.892)                                          | (46.397.446)                                                                 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                            | 3.215.303                                             | 693.022                                                                      |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                        | (1.686.915)                                           | (1.882.900)                                                                  |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                                     | <b>89.453.733</b>                                     | <b>114.834.886</b>                                                           |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                             | 599.291.297                                           | 1.075.497.811                                                                |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                         | (40.410.681)                                          | (2.078.933)                                                                  |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>                  | <b>648.334.349</b>                                    | <b>1.188.253.764</b>                                                         |
| Finansman Gelirleri (+)                                       | 247.117.321                                           | 344.865.665                                                                  |
| Finansman Giderleri (-)                                       | (461.794.839)                                         | (559.601.818)                                                                |
| Net parasal pozisyon kazançları                               | 144.811.512                                           | 322.921.900                                                                  |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>               | <b>578.468.343</b>                                    | <b>1.296.439.511</b>                                                         |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri                    | 5.364.644                                             | (6.134.144)                                                                  |
| Ertelenmiş vergi gideri/geliri                                | 5.364.644                                             | (6.134.144)                                                                  |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>                      | <b>583.832.987</b>                                    | <b>1.290.305.367</b>                                                         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>                           |                                                       |                                                                              |
| DÖNEM KARI                                                    | 583.832.987                                           | 1.290.305.367                                                                |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:</b>                               |                                                       |                                                                              |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar              | 17.669.838                                            | 32.474.645                                                                   |
| Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/ Azalışları | 17.661.855                                            | 32.817.241                                                                   |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | 7.983                                                 | (342.596)                                                                    |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                   | <b>17.669.838</b>                                     | <b>32.474.645</b>                                                            |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                  | <b>601.502.825</b>                                    | <b>1.322.780.012</b>                                                         |

4.3. Finansal Tablolara İlişkin Açıklamalar

01.01-31.12.2023 dönemine ilişkin finansal tablolar ve dipnotları [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) ve [www.sekergyo.com.tr](http://www.sekergyo.com.tr) internet adreslerinde yer almaktadır.ın bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri:

III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde bireysel finansal tablolar üzerinden hazırlanmıştır.

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

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri              |                                                                          | Seri: III-48.1a<br>sayılı tebliğdeki | 31 Aralık2023        | 31 Aralık 2022       |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A                                               | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                        | Md.24/(b)                            | 501.969.110          | 553.376.624          |
| B                                               | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a)                            | 4.805.038.845        | 4.099.489.067        |
| C                                               | İştirakler                                                               | Md.24/(b)                            | 90.603.805           | 90.603.805           |
| İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) |                                                                          | Md.23/(f)                            |                      |                      |
|                                                 | Diğer Varlıklar                                                          |                                      | 14.376.055           | 27.799.244           |
| <b>D</b>                                        | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                  | <b>Md.3/(p)</b>                      | <b>5.411.987.815</b> | <b>4.771.268.740</b> |
| E                                               | Finansal Borçlar                                                         | Md.31                                | 811.758.785          | 867.940.693          |
| F                                               | Diğer Finansal Yükümlülükler                                             | Md.31                                | -                    | -                    |
| G                                               | Finansal Kiralama Borçları                                               | Md.31                                | -                    | -                    |
| H                                               | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                              | Md.23/(f)                            | 9.440                | 15.555               |
| İ                                               | Özkaynaklar                                                              | Md.31                                | 4.473.386.098        | 3.880.008.453        |
|                                                 | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                   |                                      | <b>126.833.492</b>   | <b>23.304.039</b>    |
| <b>D</b>                                        | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                  | <b>Md.3/(p)</b>                      | <b>5.411.987.815</b> | <b>4.771.268.740</b> |

| Diğer Finansal Bilgiler |                                                                                                   | Seri: III-48.1a<br>sayılı Tebliğ | 31 Aralık2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------|----------------|
| A1                      | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı            | Md.24/(b)                        | -             | -              |
| A2                      | TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı                           | Md.24/(b)                        | 198.198.208   | 247.731.733    |
| A3                      | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                 | Md.24/(d)                        | -             | -              |
| B1                      | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                  | Md.24/(d)                        | 123.817.000   | 145.642.783    |
| 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                            | 22.690.595    | 765.863        |
| K                       | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e)                        | -             | -              |
| L                       | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                       | Md.22 (I)                        | 303.770.902   | 305.644.891    |

| Portföy Sınırlamaları |                                                                                                                         | Seri: III-48.1a<br>sayılı Tebliğ | 31 Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022 | Asgari/<br>Azami<br>Oran |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| 1                     | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                       | Md.22/(e)                        | 0%                | 0%                | ≤ %10                    |
| 2                     | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                | Md.24/(a) (b)                    | 89%               | 86%               | ≥ %51                    |
| 3                     | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Md.24/(b)                        | 11%               | 13%               | ≤ %49                    |
| 4                     | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d)                        | 2%                | 3%                | ≤ %49                    |
| 5                     | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                              | Md.24/(c)                        | 0%                | 0%                | ≤ %20                    |
| 6                     | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                               | Md.28/1(a)                       | 0%                | 0%                | ≤ %10                    |
| 7                     | Borçlanma Sınırı                                                                                                        | Md.31                            | 19%               | 22%               | ≤ %500                   |
| 8                     | TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı                                                 | Md.24/(b)                        | 4%                | 5%                | ≤ %10                    |
| 9                     | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                             | Md.22/(I)                        | 6%                | 6%                | ≤ %10                    |



# FİYAT PERFORMANSI

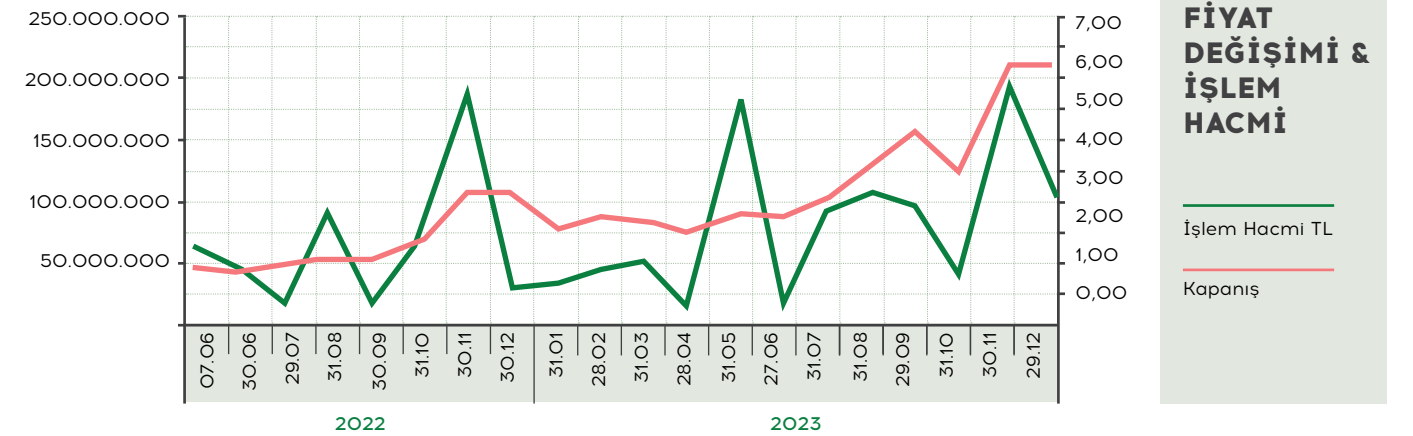
75.432 4.72

5

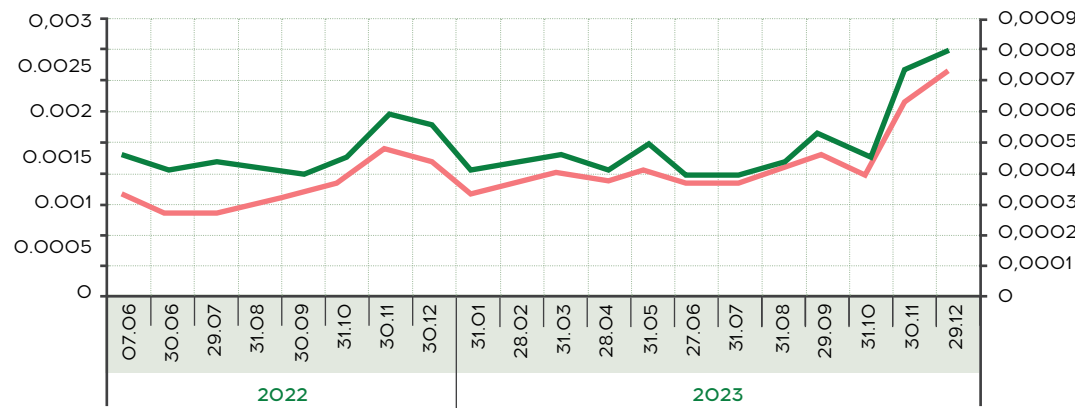
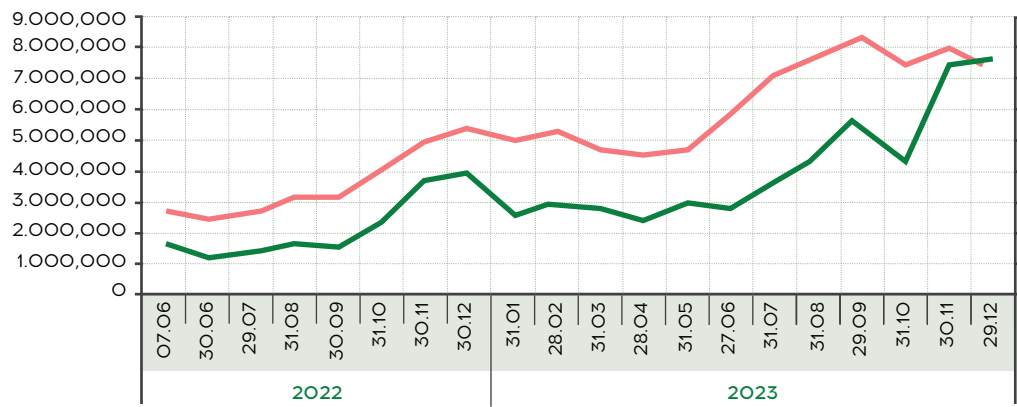
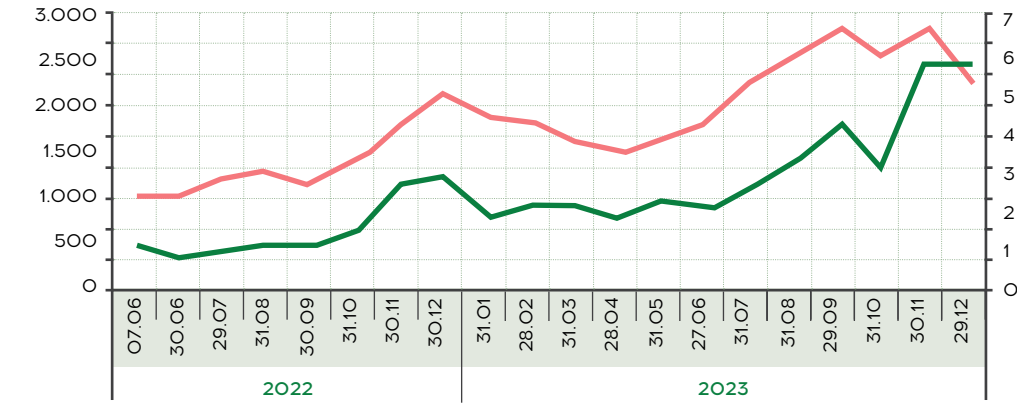
Şirket'imiz paylarının BİST'te işlem görmeye başladığı tarihten 31 Aralık 2023 tarihine kadarki dönemde aylık pay performansına ilişkin veriler aşağıda yer almaktadır:

| 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     |

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı paylarının, halka arz sonrasındaki gösterdiği gelişme aşağıdaki grafiklerde sunulmuştur:







# SÜRDÜRÜLEBİLİR YAŞAM

## YENİLENEBİLİR ENERJİ





# İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER

6

## 6.1. İlişkili Taraf İşlemleri

Ana Ortaklık Banka ile Grup'un diğer ilişkili taraflarıyla yapılan işlemler aşağıda yer almaktadır:

| Şekerbank T.A.Ş.'daki bakiyeler          | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Mevduat                                  | 177.307.920    | 29.085.393     |
| İlişkili taraflara borçlar               | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
| Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş. | 9.387          | 14.680         |
| Şeker Sigorta A.Ş.                       | 831.791        | -              |
| Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.       | 9.440          | 15.555         |
| <b>Toplam Borç</b>                       | <b>850.618</b> | <b>30.234</b>  |

| İlişkili Taraf Adı                       | Faiz Geliri      | Kira Geliri        | Kur Farkı Geliri | Danışmanlık Geliri | Kur Farkı Giderleri | Diğer Giderler     | TOPLAM             |
|------------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| Şekerbank T.A.Ş.                         | 1.700.337        | 103.255.054        | 4.526.857        | 2.797.606          | (1.622.970)         | -                  | 110.656.884        |
| Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı            | -                | 3.414.880          | -                | -                  | -                   | -                  | 3.414.880          |
| Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.       | -                | 6.913.157          | -                | -                  | -                   | -                  | 6.913.157          |
| Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş. | -                | 817.058            | -                | -                  | -                   | (938.320)          | (121.262)          |
| Şeker Faktoring A.Ş.                     | -                | 3.414.880          | -                | -                  | -                   | -                  | 3.414.880          |
| Şeker Sigorta A.Ş.                       | -                | 3.414.880          | -                | -                  | -                   | (415.983)          | 2.998.897          |
| Şeker Finansal Kiralama A.Ş.             | -                | 3.289.640          | -                | -                  | -                   | -                  | 3.289.640          |
| Desmer Güvenlik A.Ş.                     | -                | 5.217.178          | -                | -                  | -                   | -                  | 5.217.178          |
|                                          | <b>1.700.337</b> | <b>129.736.727</b> | <b>4.526.857</b> | <b>2.797.606</b>   | <b>(1.622.970)</b>  | <b>(1.354.304)</b> | <b>135.784.253</b> |

## 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.



# DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER

7

## 7.1. Genel Kurul Bilgileri

2022 yılı faaliyetlerini değerlendirmek üzere olağan Genel Kurul toplantısı 31 Mart 2023 tarihinde şirket merkezinde yapılmış olup, özetle Genel Kurul tarafından; 2022 yılı finansal tablolar ve faaliyet raporu onaylanmış, bütün Yönetim Kurulu üyeleri ibra edilmiş, Sn. Mehmet Ak Yönetim Kurulu Üyesi olarak

seçilmiş ve 2023 faaliyet yılı finansal raporlarımız için bağımsız denetim hizmetinin DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir. Ayrıntılı Genel Kurul dokümanlarına Grup'umuzun kurumsal web sitesinden ulaşmak mümkündür.

## 7.2. Dönem İçerisindeki Önemli Olaylar

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

Grup'un aktifinde yer alan Şeker Kule'nin en verimli şekilde değerlendirilebilmesi amacıyla Şeker Kule katlarının (9-23) ofis niteliğinden konut/rezidans niteliğine dönüştürülmesine, dönüşüm projesinin

"Hasılat Paylaşımı" yöntemi ile yapılmış ve sözleşme (KDV hariç) %67 Şeker GYO payı ve %33 Yüklenici payı şeklinde "Barış İnşaat İzolasyon ve Ticaret A.Ş." (Yüklenici) ile "Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımli Tadilat, Dekarasyon ve Tamamlama Sözleşmesi"nin, tüm yasal izinlerin Yüklenici tarafından alınmasını takiben yürürlüğe girmesi şartıyla imzalanmıştır. Şeker Kule'nin 2. katı ile 24., 25. ve 26. katlarının niteliği için resmi makamlardan alınacak yeni proje tadilat izinlerinin mahiyetlerine göre ilave ayrı bir sözleşme imzalanmasına karar verilmiştir.

## 7.3. Dönem İçerisinde Hizmet Alınan Firmalar

|                                                                              |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Asil CPA Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.                                        | SMMM                                      |
| DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.              | Bağımsız Denetim                          |
| ERG Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.                                            | Danışmanlık                               |
| Ergun Hukuk Bürosu                                                           | Danışmanlık                               |
| ID Consultancy                                                               | Satış Acentesi                            |
| İkiziz Prodüksiyon Reklam ve Halkla İlişkiler Org.Tic.Ltd                    | Kreatif Reklam Ajansı                     |
| Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.                                   | Danışmanlık                               |
| Majorel Telekomünikasyon Hizmetleri A.Ş.-                                    | Çağrı Merkezi Hizmeti                     |
| Mek Mimarlık ve Planlama Ltd Şti.                                            | Proje ve Danışmanlık Hizmetleri           |
| Metrocity Millenium A Blok Bina Yöneticiliği                                 | Bina Yönetimi                             |
| Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                       | Gayrimenkul Değerleme                     |
| 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                            |
| Yüksel Yönetim Hijyen San.ve Tic. A.Ş.                                       | Temizlik 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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalar için 716.502 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 644.387 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 9.137.084 TL'dir (31 Aralık 2022: 6.499.651 TL).

## 7.6. Sermaye Artırımları

2023 yılı içerisinde sermaye artırımı yapılmamıştır.

## 7.7. Temettü Dağıtımlarına İlişkin Bilgiler

31 Mart 2023 tarihli Genel Kurul kararına istinaden, 2022 yılı faaliyet dönemine ilişkin olarak herhangi bir temettü dağıtımı söz konusu olmamıştır.

## 7.8. Bağış ve Yardımlar

Grup'un 2023 yılında yapmış olduğu bağış ve yardımlarının toplamı 1.153.235 TL'dir (31 Aralık 2022: 34.009 TL). Bu tutarın 805.401 TL'si 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle, deprem bölgesinde kullanılmaya yönelik yapılan bağışlardan oluşmaktadır.

## 7.9. Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

## 7.10 Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

## 7.11. Bilanço Sonrası Hususlar

Bulunmamaktadır.

## 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/O1/2019 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 21.02.2024 tarihinde yayınlanmıştır. İlgili raporlara KAP'tan (KAP) ve Kurumsal İnternet Sitemizden (Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ([sekergyo.com.tr](https://sekergyo.com.tr))) ulaşılabilir.

## 9. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU

Şirketimiz Sürdürülebilirlik Raporu KAP Platformu üzerinden, Sürdürülebilirlik Uyum Raporu ve "Sürdürülebilirlik Raporu şablonları" kullanılarak 21.02.2024 tarihlerinde yayınlanmıştır. İlgili raporlara KAP'tan (KAP) ve Kurumsal İnternet Sitemizden ([sekergyo.com.tr](https://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

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



# 2023

---

## FAALİYET RAPORU

---

### GENEL MÜDÜRLÜK

Emniyet Evleri Mah. Akarsu  
Cad. Promesa Sit.D Kapısı  
Apt. No:3/51 - 11 34415  
Kağıthane / İstanbul