

Şeker GYO

01.01.2026-31.03.2026
DÖNEMİ

FAALİYET RAPORU



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR NO : 2026/20

KARAR TARİHİ : 07.05.2026

KATILANLAR : Emin Erdem, Ayşe Aybala Şimşek Galpin, Burak Latif Latifoğlu,
Ali Rıza Akbaş, Tefvik Türel

GÜNDEM : 01.01.2026 – 31.03.2026 Dönemi Faaliyet Raporu

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") Yönetim Kurulu, 07.05.2026 tarihinde, Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171 Metrocity Binası A Blok İç Kapı No:176 Kat:10 Şişli-İstanbul adresinde toplanarak;

01.01.2026 – 31.03.2026 dönemine ilişkin Faaliyet Raporu'nun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama ya da açıklamanın yapıldığı tarih itibariyle yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek, Şirket'in finansal durumu, karşı karşıya olunan riskler ve belirsizliklere ilişkin herhangi bir eksiklik içermediği anlaşılmıő olup bu çerçevede Faaliyet Raporu'nun kabul edilmesine,

Oy birliği ile karar vermiştir.

Emin Erdem

Ayşe Aybala Şimşek Galpin

Burak Latif Latifoğlu

Yönetim Kurulu Başkanı

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Yönetim Kurulu Üyesi

Ali Rıza Akbaş

Tefvik Türel

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

**YÖNETİM KURULU FAALİYET
RAPORU'NUN KABULÜNE İLİŞKİN;**

**SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-14.1
TEBLİĞİ'NİN 9'UNCU MADDSİ GEREĞİ
SORUMLULUK BEYANIMIZDIR**

- a) Şirketimizin, Sermaye Piyasası yayımlanmış II-14.1 Tebliği çerçevesinde hazırlanan 31.03.2026 tarihinde sona eren faaliyet dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, 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 aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle beraber dürüst bir biçimde yansıtıldığını,

beyan ederiz.

Saygılarımızla

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU

İÇİNDEKİLER

GENEL BAKIŞ	1
I.TANITICI BİLGİLER.....	2
II. TARİHÇE.....	3
III.SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI.....	4
IV.YÖNETİM KADROSU	5
V.YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ.....	8
VI.BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI.....	10
VII.ORGANİZASYON YAPISI	11
PORTFÖY VE PROJELERİMİZ	12
I.PORTFÖYÜMÜZ	13
A. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	13
B. STOKLAR.....	16
II. PROJELER.....	17
A. LADEN ŞİLE EVLERİ.....	17
B. ALYA RESIDENCE LEVENT.....	19
C. İZMİR KONAK.....	22
SEKTÖRE BAKIŞ	23
I. SEKTÖREL GELİŞMELER	24
II. BORSA İSTANBUL'DA SEKTÖR DİNAMİKLERİ.....	34
FİNANSAL VERİLER	36
I.FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	37
II.KÂR/ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	39
III.FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖNEMLİ AÇIKLAMALAR.....	40
IV.İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ	42
V.FAALİYETLERE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMALAR.....	42

**Şeker GYO olarak
vizyonumuz ve misyonumuzun kesiştiği kilit nokta,
paydaşlarına “değer katmaktır”.**



**Sürdürülebilir projeler, değer
yaratıcı kurumsal yaklaşım...
Zengin gayrimenkul portföyü
ve süreklilik taşıyan büyüme
hedefleriyle ülkenin iddialı
gayrimenkul yatırım ortaklığı...**



**Misyonumuz, doğaya, insana
ve çevre dokusuna uyumlu
projeler üretecek sürdürülebilir
başarı sağlamaktadır.**

**Şeker GYO, Türkiye'nin en köklü kuruluşlarından
Şekerbank T.A.Ş. iştirakidir.**

GENEL BAKIŞ

I. TANITICI BİLGİLER

TİCARİ UNVAN	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
SEKTÖR	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
KAYITLI SERMAYE TAVANI	5.000.000.000 TL
VERGİ DAİRESİ/NO	ZİNCİRLİKUYU VD / 801 070 6815
TİCARET SİCİL/NO	80786-5
MERSİS NO	801070681500001
KEP ADRESİ	sekergyo@hs01.kep.tr
BIST KODU	SEGYO
HALKA AÇIKLIK ORANI	%25
İLK İŞLEM GÖRDÜĞÜ TARİH	07.06.2022
İŞLEM GÖRDÜĞÜ PAZAR	Ana Pazar

BİZE ULAŞIN

	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171/A İç Kapı No:176 Şişli İstanbul
	0 212 398 38 00
	www.sekergyo.com.tr
	info@sekergyo.com.tr
	yatirimciiliskileri@sekergyo.com.tr

II. TARİHÇE

Şirket, Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile 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.

12 Aralık 2019 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'ndan (SPK) alınan 72/1600 sayılı izinle, 6 Ocak 2020 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına (GYO) dönüşümü gerçekleştirmiştir. Bu dönüşümle birlikte, Şirket portföyünü gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenen diğer varlıklar ve haklar üzerine yoğunlaştırmıştır.

Şirket, 3.000.000.000 TL'lik (*) kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, ödenmiş sermayesini 610.166.462 TL'den 813.555.283 TL'ye artırılmış ve bu kapsamda 1 TL nominal değerli 203.388.821 adet payın halka arzı 2 Haziran 2022 tarihinde başarıyla tamamlanmıştır.

Şirket payları, 7 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış ve halka arz yolu ile yapılan sermaye artışı 10 Haziran 2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

Şirket'in bağlı ortaklığı konumundaki 25 milyon TL sermayeli Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.'nin sermayesinin %100'ü Şeker GYO'ya aittir. Şeker Kentsel, kendisine ait gayrimenkullerin alımı, satımı ve bu gayrimenkuller üzerinde her türlü tasarruf işlemlerini yürütmek üzere faaliyet göstermektedir.

(*)Şirketin halka açılma aşamasındaki kayıtlı sermaye tavanı.

“

**Köklü Geçmiş,
Vizyoner Gelecek.**

”

III. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 5.000.000.000 (Beş milyar) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1 TL itibari değerinde 5.000.000.000 (Beş milyar) adet paya bölünmüştür.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL olup sermayenin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıda yer almaktadır:

ORTAĞIN UNVANI	31.03.2026		31.12.2025	
	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)
Şekerbank T.A.Ş.	75	610.166.462	75	610.166.462
Halka Açık Kısım	25	203.388.821	25	203.388.821
TOPLAM	100	813.555.283	100	813.555.283
Sermaye düzeltmesi olumlu farklar		5.975.503.806		5.975.503.806
TOPLAM SERMAYE		6.789.059.089		6.789.059.089

DENETÇİ BİLGİLERİ

Bağımsız Denetim

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte)

Vergi Hizmetleri (Tam Tasdik)

PWC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

“

**Güçlü Sermaye Yapımız ve
Sürdürülebilir Getirilerimizin Gücüyle
Yatırımlarımıza Devam Ediyoruz.**

”

IV. YÖNETİM KADROSU

AD SOYAD	GÖREV	BAŞLANGIÇ TARİHİ	ORTAKLIKTA SAHİP OLDUĞU PAY
Emin ERDEM	Y.K. Başkanı	26.06.2018	Yoktur
Ayşe Aybala ŞİMŞEK GALPIN	Y.K. Başkan V.	28.03.2025	Yoktur
Burak Latif LATİFOĞLU	Y.K. Üyesi	16.12.2019	Yoktur
Ali Rıza AKBAŞ	Bağımsız Y.K. Üyesi	20.04.2022	Yoktur
Tevfik TÜREL	Bağımsız Y.K. Üyesi	15.10.2021	Yoktur
Serdar Nuri ESER	Genel Müdür	03.07.2021	

Yönetim Kurulu Başkanı

Emin ERDEM

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 Deutsche Türkische 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 Kentsel Dönüşüm ve Danışmalık A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı, Şeker Faktoring A.Ş.'de ise Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ayşe Aybala ŞİMŞEK GALPIN

Lisans eğitimini İletişim ve İşletme alanlarında tamamlayan Ayşe Aybala ŞİMŞEK GALPIN, İstanbul Bilgi Üniversitesi İşletme Fakültesi MBA yüksek lisans ve Oxford Üniversitesi Said Business School Finansal Strateji Master seviye diploma derecelerine sahiptir. Şimşek Galpin aynı zamanda Harvard Business School General Management Programı mezunudur. Şekerbank'taki kariyerine 2004 yılında başlamış, bankadaki görev süresi boyunca Strateji, Kurumsal İletişim, Dijital Bankacılık, Finansal Kurumlar, Hazine, Sürdürülebilir Kalkınma Bankacılığı, Pazarlama ve Risk Analitiği, İnsan Kaynakları dâhil birçok alanın yönetimini üstlenmiştir. Şimşek Galpin, Banka'nın sosyal ve çevresel bankacılık stratejisinin şekillenmesine ve bu kapsamda gerçekleştirilen faaliyetlerle birçok uluslararası platformda yer almasına öncülük etmiştir. 2019-2023 yılları arasında, Şekerbank'ın finansal performansına önemli katkı sağlayan ve Bankanın tüm teknolojik altyapı, dijital kanal ve süreçlerinin yenilendiği 'Transformasyon Programı'nın yönetimini üstlenen Şimşek Galpin, Eylül 2023 itibarıyla Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdürü olarak atanmıştır. Şimşek aynı zamanda Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Şekerbank Kıbrıs Ltd. Şeker Faktoring A.Ş. ile Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Şeker Finansal Kiralama A.Ş.,'nin Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Yönetim Kurulu Üyesi

Burak Latif LATİFOĞLU

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ali Rıza AKBAŞ

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 Akbaş, halen Turgut Özal Vakfı mütevelli heyeti üyesidir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Tevfik TÜREL

Tevfik TÜREL, 35 yılı aşkın süredir gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında uluslararası deneyime sahip bir yöneticidir. Kariyeri boyunca 1 milyon metrekareden fazla alanın geliştirilmesinde önemli roller üstlenmiştir. Şu anda Şeker GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve Türel & Partners'in Yönetici Ortağı ve Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdürüdür. Önceki görevlerinde Türkiye Kızılay Derneği'nde Taşınmaz Yönetimi Genel Müdürü, DKY Gayrimenkul'de Genel Müdür ve COO, Ziydan Gayrimenkul'ün kurucusu ve genel müdürü olarak çalışmıştır. Ayrıca, Ata Gayrimenkul'de CEO ve Stewart International'da Emlak Bilgi Sistemleri konusunda Dünya Başkanlığı yapmış, ayrıca mülkiyet garantisi alanında Avrasya Bölgesi Sorumlusu olarak görev almıştır. University of Dallas'tan yüksek lisans ve Boğaziçi Üniversitesi'nden lisans derecelerine sahiptir. Ankara Üniversitesi'nde gayrimenkul geliştirme konusunda doktorasını tamamlamıştır. SPK lisanslı değerlendirme uzmanı olan Türel, İngilizce ve Fransızca bilmektedir. 1962 Antalya doğumlu olan Türel, evli ve iki çocuk babasıdır.

Genel Müdür

Serdar Nuri ESER

Eğitimini sırasıyla A.Ü Siyasal Bilgiler Fakültesi (Lisans), T.C Gazi Üniversitesi (Yüksek Lisans) ve The Wharton School'da tamamlayan Serdar Nuri ESER, 1987-2010 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun çeşitli birimlerinde Uzman ve Başuzman, 2010-2015 döneminde Işıklar Enerji ve Yapı Holding A.Ş.'de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu üyesi, 2015-2020 döneminde Verusaturk Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdürlük görevlerinde bulundu. 2018 yılında Şeker GYO'ya Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen Eser, Haziran 2021 tarihinden itibaren de Şeker GYO'da Genel Müdür olarak görevini sürdürmektedir. Aynı zamanda İstanbul Bilgi Üniversitesi'nde yarı zamanlı öğretim görevlisi olarak dersler vermekte olup, Borsaya Kote Ortaklık Yöneticileri Derneği (KOTEDER) Yönetim Kurulu Başkanlığı, Gayrimenkul Yatırımcılar Derneği (GYODER) İstişare Kurulu Üyeliği ile Türkiye Ekonomik ve Mali Araştırmalar Vakfı (TEMAV) Mütevelli Heyet Üyeliğini de yürütmektedir.

V. YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Şirket, Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını etkin, sağlıklı ve şeffaf bir şekilde yerine getirebilmesini teminen, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı doğrultusunda hareket etmektedir. Bu kapsamda, 12 Mart 2020 tarih ve 2020/05 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere üç ayrı komite oluşturulmuştur.

KOMİTE	ADI-SOYADI	GÖREVİ
RİSKİN ERKEN SAPTANMASI	Ali Rıza AKBAŞ	Başkan
	Burak Latif LATİFOĞLU	Üye
	Ali Rıza AKBAŞ	Başkan
KURUMSAL YÖNETİM	Burak Latif LATİFOĞLU	Üye
	Burak DEMİRBİLEK	Üye
	Tevfik TÜREL	Başkan
DENETİM	Ali Rıza AKBAŞ	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi, TTK m.378 kapsamında; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklere ilişkin gerekli önlemlerin uygulanması ve risk yönetim sisteminin etkinliğinin izlenmesi amacıyla faaliyet göstermektedir.

Komite;

- Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen iki üyeden oluşmaktadır,
- Komite Başkanlığı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi tarafından yürütülmektedir.

Rapor dönemi itibarıyla 2026 yılı içerisinde Komite tarafından bir (1) adet rapor hazırlanarak Yönetim Kurulu'na sunulmuş ve ilgili risk alanları hakkında değerlendirme ve öneriler iletilmiştir.

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri ve II-17.1 sayılı Tebliğ hükümleri uyarınca; Yönetim Kurulu adına,

- Finansal raporlamanın doğruluğu ve bütünlüğünün gözetimi,
- İç kontrol, iç denetim ve risk yönetim sistemlerinin etkinliğinin izlenmesi,

- ▶ Bağımsız denetim sürecinin gözetimi,
- ▶ Mevzuata uyumun değerlendirilmesi

fonksiyonlarını yerine getirmektedir.

Komite; Şirket'in iş ve işlemlerinin ilgili düzenlemelere uygun, düzenli ve etkin şekilde yürütülmesini teminen, hesap ve kayıt düzeni ile finansal raporlama süreçlerine ilişkin gözetim faaliyetleri yürütmektedir.

2026 yılı içerisinde Denetim Komitesi tarafından iki (2) adet rapor hazırlanarak Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi; Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum düzeyinin izlenmesi, iyileştirilmesi ve bu kapsamda Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunulması amacıyla faaliyet göstermektedir.

Komitenin görev alanı;

- ▶ Yatırımcı ilişkileri Birimi faaliyetlerinin gözetimi,
- ▶ Yönetim Kurulu ve komite yapılanmalarının etkinliğinin değerlendirilmesi,
- ▶ Kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesine yönelik iyileştirme önerilerinin oluşturulması,
- ▶ Kurumsal risklerin öngörülmesi ve gerekli tedbirlerin tavsiye edilmesi

hususlarını kapsamaktadır.

Komite ayrıca Şirket bünyesinde Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi fonksiyonlarını da yerine getirmektedir.

2026 yılı içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından iki (2) adet rapor hazırlanarak Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Yaklaşımı

Şirket, komite çalışmaları ile eş zamanlı olarak kamuya açıklamış olduğu kurumsal yönetim ilkelerini benimsemekte; bu doğrultuda sürekli gelişim ve iyileştirme anlayışıyla hareket etmektedir.

Etik kurallar ve kurumsal yönetim ilkeleri, Şirket'in kurumsal internet sitesinde (<https://www.sekergyo.com.tr>) yer almakta olup, tüm faaliyetlerde bu ilkelere uyum gözetilmektedir.

VI. BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimiz olan Ali Rıza AKBAŞ ve Tefvik 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 sıhri 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

Tefvik TÜREL

VII. ORGANİZASYON YAPISI

Şeker GYO olarak, kurumsal başarımızın sürdürülebilirliğinde en önemli unsurun nitelikli ve yetkin insan kaynağımız olduğuna inanıyoruz. Kurum kültürümüzle uyumlu, etik değerlere bağlı ve profesyonel yaklaşımı benimseyen ekibimiz; şirket hedeflerimizin etkin ve disiplinli bir biçimde hayata geçirilmesinde stratejik bir rol üstlenmektedir.

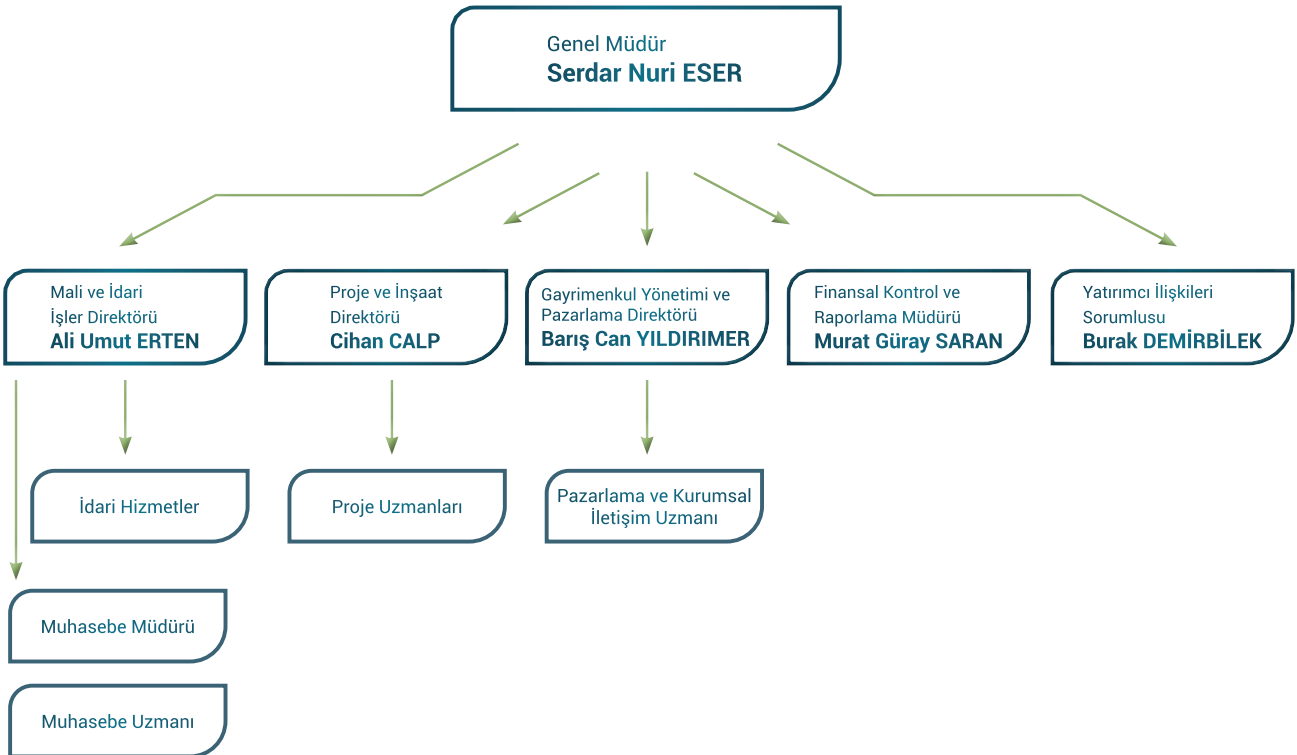
İnsan kaynakları politikamız; yüksek verimlilik ile yüksek motivasyonu birlikte gözeten, liyakat esasına dayalı ve performans odaklı bir yönetim anlayışı üzerine kuruludur. Doğru yetenekleri doğru pozisyonlarda istihdam ederek güçlü, dayanıklı ve sürdürülebilir ekip yapıları oluşturmayı; çalışanlarımıza fırsat eşitliği çerçevesinde kariyer gelişimi ve kişisel gelişim alanlarında destek sağlamayı hedefliyoruz.

Organizasyon yapımız; sorumluluk alanları açık şekilde tanımlanmış, süreç odaklı ve kurumsal yönetim ilkelerine uyumlu bir işleyiş üzerine kurgulanmıştır. Çalışanlarımızın yalnızca mesleki yetkinliklerini geliştirmeleri değil, kurumu temsil gücünü artıran değer üretme bilinciyle hareket etmeleri de teşvik edilmektedir.

Personel ilişkileri; İş Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde adil, şeffaf ve hesap verebilir bir anlayışla yürütülmektedir. Şirketimizde toplu iş sözleşmesi uygulaması bulunmamakla birlikte, çalışanlarımıza mevzuatta tanımlanan tüm hak ve yükümlülükler eksiksiz olarak sağlanmaktadır.

Güçlü organizasyon yapısı, disiplinli yönetim yaklaşımı ve insan kaynağının desteklediği kurumsal kültürümüz; Şeker GYO'nun istikrarlı büyüme vizyonunun en önemli yapı taşlarından birini oluşturmaktadır.

Organizasyon Şeması



A futuristic cityscape at night, dominated by a tall, cylindrical skyscraper with a glowing, illuminated facade. The building is surrounded by a dense network of light trails that curve and swirl around it, creating a sense of dynamic energy and movement. The background is a dark, starry sky, and the city below is filled with numerous small lights, suggesting a vibrant urban environment. The overall color palette is a mix of deep blues, teals, and bright whites, giving the scene a high-tech, sci-fi aesthetic.

PORTFÖY VE PROJELERİMİZ

I. PORTFÖYÜMÜZ

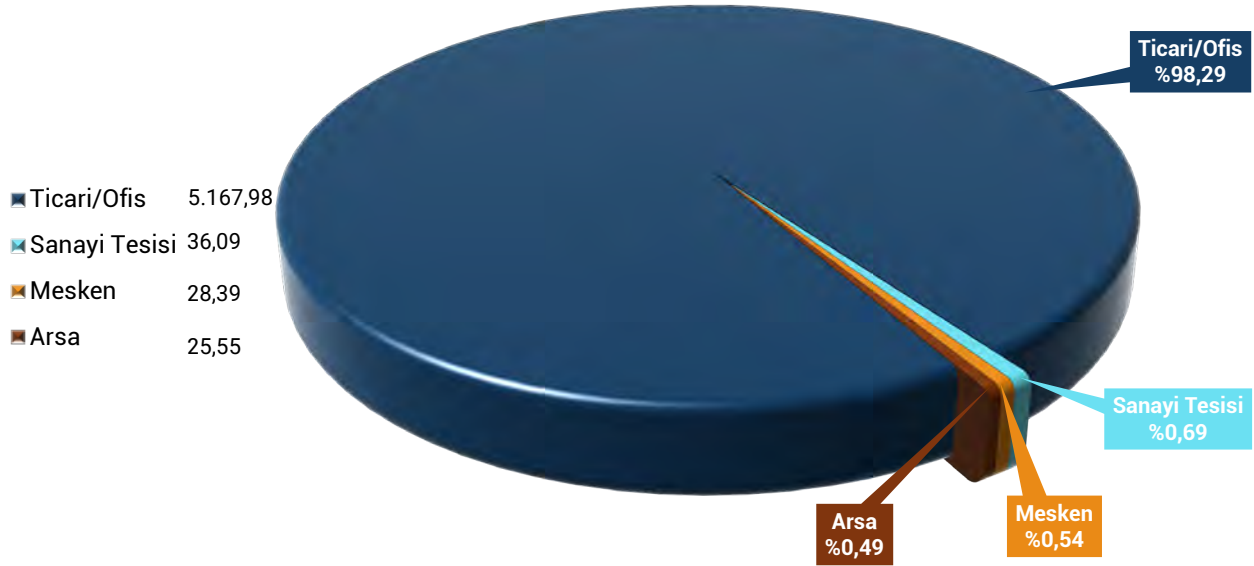
a. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü (YAG), nitelik, coğrafi dağılım ve fonksiyonel çeşitlilik açısından, risk yönetiminin yanı sıra sürdürülebilir değer üretimine odaklanan ölçekli ve yaygın bir gayrimenkul varlık yapısına sahiptir. Toplam 111 adet gayrimenkulden oluşan portföy, 20 farklı il ve lokasyona yayılmış geniş bir coğrafi alanı kapsamaktadır. Bu yapı, portföyün bölgesel risklerden arındırılarak dengeli bir şekilde yönetilmesine imkân tanımaktadır.

YAG portföyü kompozisyonu ağırlıklı olarak ticari ve ofis nitelikli varlıklardan oluşmakta olup; değer bakımından %98,29'i, alansal olarak ise %87,41'i ticari/ofis nitelikli taşınmazlardan meydana gelmektedir. Bu dağılım, düzenli kira geliri üretme kapasitesi, sürdürülebilir nakit akışı ve uzun vadeli portföy getirisi açısından Şirket adına stratejik bir değer taşımaktadır.

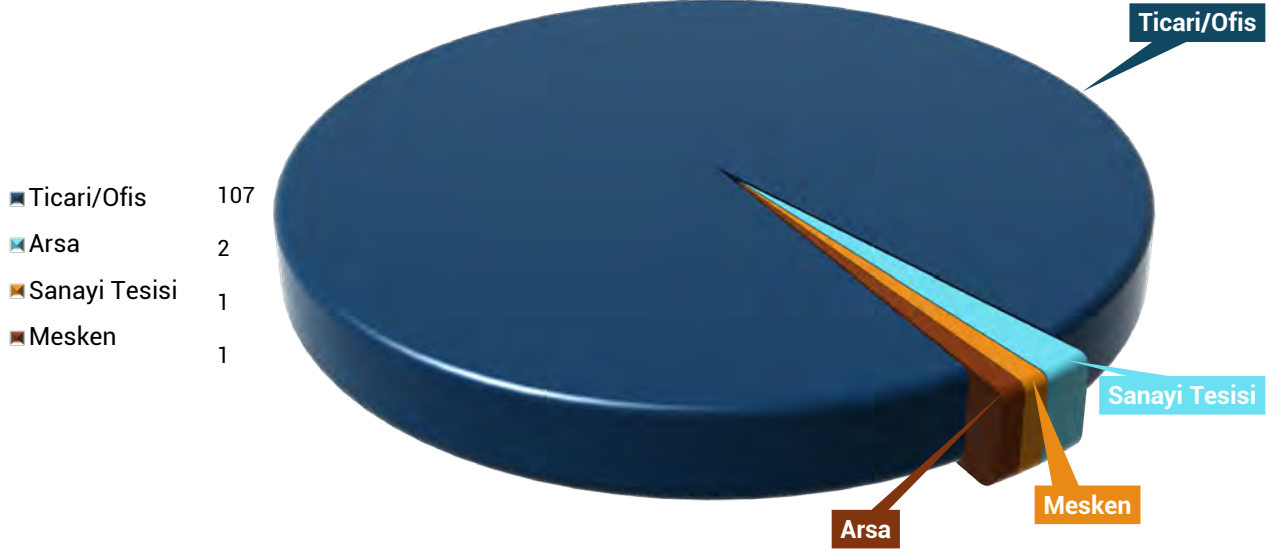
YAG portföyüne ilişkin nitelik bazlı dağılımlar, değer, adet ve alan büyüklüğü kriterleri doğrultusunda aşağıda yer almaktadır.

YAG Portföyü Nitelik Dağılımı (milyon TL)



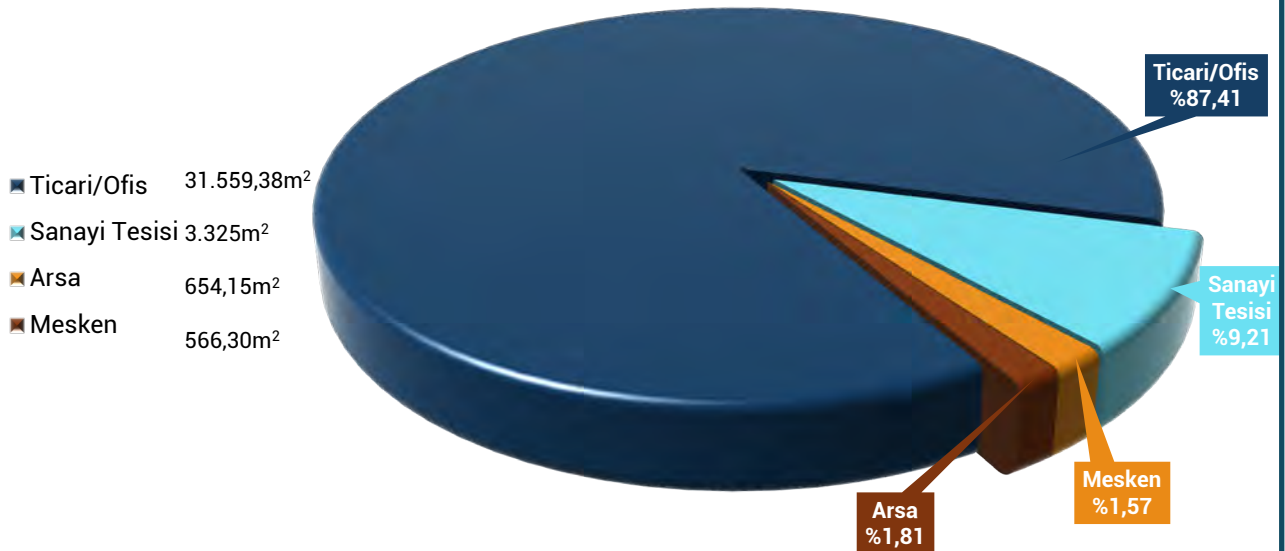
YAG portföyünün nitelik bazında değer dağılımını yansıtan grafikte, varlıkların milyon TL cinsinden parasal büyüklükleri sunulmaktadır. Genelde ticari/ofis nitelikli gayrimenkuller en yüksek paya sahipken, sanayi tesisi, mesken ve arsa türündeki varlıklar ise toplam içinde görece daha sınırlı bir pay teşkil etmektedir.

YAG Portföyü Nitelik Dağılımı (adet)



YAG portföyündeki gayrimenkullerin adet bazında dağılımını ortaya koyan grafikte, ticari/ofis nitelikli varlıkların sayısal olarak en geniş grubu oluşturduğu görülmektedir. Arsa, sanayi tesisi ve mesken türündeki varlıklar portföyde birer adetle temsil edilmektedir.

YAG Portföyü Nitelik Dağılımı (alan)



“

Değer Odaklı Yaklaşımımızla Gayrimenkulde Sürdürülebilir Çözümler Üretiyoruz.

”

Alan büyüklükleri esas alınarak hazırlanan dağılım grafiğinde ise metrekare cinsinden kullanım alanlarının ağırlığı gösterilmektedir. Buna göre ticari/ofis nitelikli gayrimenkuller toplam alanın en büyük bölümünü oluştururken sanayi tesisler, arsa ve mesken nitelikli gayrimenkuller ise daha düşük metrekare değerleriyle grafikte konumlanmaktadır.

YAG portföy büyüklüğüne ilişkin temel göstergeler aşağıdaki gibidir:

YAG PORTFÖY ÖZET TABLOSU

Toplam Arsa Alanı (m ²)	654
Toplam Arsa Adedi	2
Arsalarımızın Toplam Ekspertiz Değeri	25.546.298 TL
Toplam Konut Alanı (m ²)	566
Konutlarımızın Toplam Ekspertiz Değeri	28.390.889 TL
Konutta Bağımsız Bölüm Adedi	1
Toplam Ticari/Ofis Alanı (m ²) (*)	34.883
Ticari/Ofis Alanda Bağımsız Bölüm Adedi (*)	108
Ticari/Ofis Alanlarımızın Toplam Ekspertiz Değeri (*)	5.204.075.652 TL
YAG Toplam Ekspertiz Değeri	5.258.012.839 TL

(*) Söz konusu büyüklük şirketimiz portföyündeki ofis, dükkân/mağaza ve sanayi tesisi nitelikli gayrimenkulleri içermektedir.

YAG portföyünün toplam ekspertiz değeri 5.258.012.839 TL olup, söz konusu büyüklük Şirket'in varlık tabanı, bilanço ölçeği ve yatırım kapasitesi açısından güçlü ve sürdürülebilir bir finansal yapıyı desteklemektedir. Portföydeki varlık yapısı, kira geliri üretimi ve değer artışı potansiyeli birlikte gözetilerek yönetilmekte; bu sayede risk-getiri dengesi ve uzun vadeli değer yaratımı esas alınmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri; sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yetkilendirilmiş, bağımsız bir değerlendirme kuruluşu olan Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiş olup, bu alanda gerekli uzmanlık ve kurumsal tecrübeye sahiptir.

b. Stoklar

Şirket'in portföyünde Laden Şile Evleri Projesinde bir (1) adet, Şeker Kule Dönüşüm Projesi'nde 9. kat ile 23. kat arasında bulunan 99 adet olmak üzere toplamda 100 adet bağımsız bölüm stok gayrimenkuller vasfında bulunmaktadır. Alya Residence Levent konumlu gayrimenkullerin 13.10.2025 tarihi itibarıyla konut ve ofis nitelikli kat mülkiyeti tapuları çıkmıştır.

STOKLAR ÖZET TABLOSU

Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	11.304
Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Adedi	99
Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Değeri	3.473.663.901 TL(*)
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	225,84
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Adedi	1
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Değeri	21.870.724 TL
Stok Toplam Değeri	3.152.177.814 TL

(*) Enflasyon muhasebesi kapsamında (1.452.055.801 TL) stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

“

Geleceği Bugünden Planlıyor, Sağlam Temeller Üzerinde Şekillendiriyoruz.

”

II. PROJELER

a. Laden Şile Evleri

Laden Şile Evleri, Şeker GYO'nun modern yaşam gereksinimlerini doğal çevre ile uyum içinde bütünleştiren vizyoner yaklaşımının bir ürünü olarak geliştirilmiştir. İstanbul Anadolu Yakası'nda, Şile'nin benzersiz doğal dokusu içerisinde konumlanan proje, sakinlerine hem şehir yaşamının dinamizmini hem de sahil kasabasının sunduğu huzuru bir arada yaşama imkânı sunmaktadır.

Toplam 11.282 m² alan üzerinde, tamamı güneye yönlendirilmiş 42 bağımsız bölümden oluşan projede; estetik mimari, geniş yaşam alanları ve yüksek yaşam konforunu destekleyen sosyal donatılar bir arada bulunmaktadır. 200 m² büyüklüğündeki yüzme havuzu, 1 km uzunluğundaki yürüyüş parkuru, mini basketbol sahası ve proje alanının %50'sinin yeşil alan olarak ayrılması, projenin öne çıkan nitelikleri arasında yer almaktadır.

Sürdürülebilirlik odağında geliştirilen projede; peyzaj sulamasında yağmur suyu toplama sistemi, elektrikli araç şarj üniteleri ve akıllı ev sistemleri gibi modern teknolojiler kullanılarak çevre dostu bir yaşam standardı sağlanmıştır.

Laden Şile Evleri, 2024 yılının başında tamamlanmış olup, projede yaklaşık bir buçuk yıldır kesintisiz yaşam devam etmektedir. Sakinlerden alınan geri bildirimler; bölgenin yüksek oksijen oranı, orman ve denizin sunduğu doğal atmosfer, sosyal donatıların etkin kullanımı ve proje genelindeki yaşam kalitesi açısından yüksek memnuniyet düzeyine işaret etmektedir.

2025 yılı sonu itibarıyla projede yer alan 14 adet villadan 13 adedinin satışı tamamlanmış, Şeker GYO portföyünde yalnızca bir (1) adet villa kalmıştır.

Laden Şile Evleri, tamamlanmasının üzerinden geçen iki (2) yıllık süreçte bölgenin seçkin yaşam alanlarından biri hâline gelmiş; sürdürülebilir mimarisi, doğayla uyumlu tasarımı ve yüksek yaşam kalitesi ile bölge değerine önemli katkı sağlamıştır. Şeker GYO'nun kurumsal birikimi ve güvenilir proje geliştirme yaklaşımı, Laden Şile Evleri'ni gerek kullanıcılar gerek yatırımcılar açısından güçlü bir değer üreten proje konumuna taşımaktadır.

“

**Planlama, Yönetim ve Süreklilik Üzerine Kurulu
Bir Büyüme Anlayışı**

”



b. Alya Residence Levent

Şehir merkezlerinde arsa arzının giderek daraldığı, ekonomik belirsizliklerin yatırımcı tercihlerinde daha seçici bir yaklaşımı beraberinde getirdiği günümüzde; güvenli, sürdürülebilir ve merkezi lokasyonlarda konumlanan gayrimenkul projeleri dikkat çekmektedir. Bu çerçevede, ofis-konut dönüşüm projeleri, gayrimenkul sektörünün yönünü yeniden şekillendiren önemli bir dinamik hâline gelmiştir.

Bu dönüşümün İstanbul'daki güncel ve nitelikli örneklerinden biri de Şeker GYO'nun İstanbul'un merkezi iş alanı ve finans aksının kalbinde yer alan Levent'te hayata geçirdiği Alya Residence Levent, projesidir. Şeker Kule de yer alan ofislerinin, modern şehir yaşamının ihtiyaçlarına yanıt verecek şekilde yeniden kurgulanmasıyla geliştirilen bu proje; merkezi konumu, fonksiyonel planlama yaklaşımı ve yüksek yaşam standardı ile öne çıkmaktadır.

Proje, yalnızca fiziksel bir dönüşümü değil; değişen yaşam alışkanlıkları, çalışma modelleri ve kent dinamikleri doğrultusunda yeni bir anlayışını temsil etmektedir. Pandemi sonrası dönemde ev, iş ve sosyal yaşam arasındaki sınırların daralması; şehir merkezlerinde iyi tasarlanmış, esnek kullanıma sahip ve yüksek standartlı konutlara olan talebi artırmıştır. Alya Residence Levent, Levent gibi uzun yıllar ağırlıklı olarak iş fonksiyonuyla öne çıkan bir bölgede, yaşam fonksiyonunu güçlendirmeyi hedefleyen bir yaklaşımın somut sonucudur.

Projede, ofis kullanımına uygun bir yapının rezidans fonksiyonuna dönüştürülmesi süreci; mimari, teknik ve operasyonel açıdan bütüncül bir değerlendirme ile ele alınmıştır. Daire planlarından sosyal alanlara, teknoloji altyapısından güvenlik sistemlerine kadar tüm detaylar güncel kullanıcı beklentileri doğrultusunda yeniden tasarlanmıştır. Yapının mevcut güçlü özellikleri korunurken, geleceğin şehir yaşamına uyum sağlayacak bir rezidans kurgusu oluşturulmuştur.

“

**Şehrin Merkezinden Kaçmadan
Seçkin Bir Yaşam Deneyimi
Şehrin İçinde Yaşamın Ritminde...**

”

Bu kapsamda proje; konut, ofis ve ticari alanlardan oluşan karma kullanım formatında geliştirilmiş ve %67 Şeker GYO – %33 Yüklenici firma payı olmak üzere hasılat paylaşımı modeli çerçevesinde hayata geçirilmiştir. Proje temelinde, bölgedeki nitelikli ve lüks konut ihtiyacına yanıt vermek; aynı zamanda yatırımcı beklentileri ile modern yaşamın gereksinimlerini bir arada karşılayan bir yapı oluşturmak hedeflenmiştir.

Alya Residence Levent, Şeker Kule'nin 9. ve 23. katları arasında konumlanan ve toplam 100 adet bağımsız bölümden oluşan bir yaşam alanı olarak yeniden tasarlanmıştır. Proje, konut kullanıcılarına hizmet eden otopark, spa, spor salonu ve çeşitli ortak kullanım alanlarını da kapsayan toplam 24.412 m² kapalı alana sahiptir. Fonksiyonelliğin ön planda tutulduğu 1+1 ve 2+1 tipindeki konutlarda, estetik ve dayanıklılığı bir araya getiren üst segment premium malzemeler tercih edilmiştir. Modern tasarım anlayışı ve geniş iç hacimlerle şekillendirilen yaşam alanları, kullanıcılarına ferah ve konforlu bir deneyim sunmaktadır.

Uluslararası geçerliliğe sahip LEED Gold sertifikasına sahip proje, yüksek enerji verimliliği ve çevre dostu standartlara uygunluğuyla öne çıkmaktadır. Şeker Kule'nin dönüşümü sonucunda ortaya çıkan yeni yapı bütününde toplam 159 bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 100 adedi Alya Residence Levent konutları, 56 adedi ofis ve 3 adedi ticari alanlardan oluşmaktadır.

Projenin yapı kullanma izin belgesi (iskân) 01.10.2025 tarihi itibarıyla alınmış ve iç mekânlarda dekoratif çalışmalar devam etmektedir. Projenin Mart 2026 itibarıyla yatırımcısına teslim edilmesi planlanmaktadır. Alya Residence Levent markalı konut segmentini oluşturan bölümler için satış, pazarlama ve talep toplama çalışmaları sürdürülmektedir.

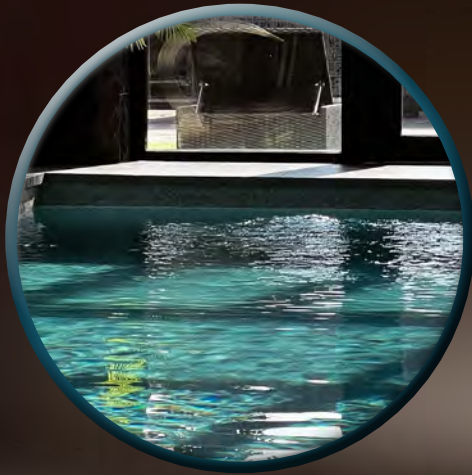
Finans merkezlerinin ve prestijli yapıların tam ortasında, ana ulaşım akslarına ve sosyal yaşam alanlarına yürüme mesafesinde konumlanan Alya Residence Levent; Şeker GYO'nun kurumsal disiplin, şeffaflık ve risk yönetimini esas alan yaklaşımının bir yansımasıdır. Proje, doğru finansman modeli, net yol haritası ve yüksek düzenleyici standartlar çerçevesinde geliştirilerek; yatırımcılar açısından güvenli ve sürdürülebilir bir değer sunmaktadır.

Alya Residence Levent, taşıdığı özellikler ile Şeker GYO'nun gayrimenkul geliştirme vizyonunu somutlaştıran önemli projelerinden biri konumundadır.

“

**Bazı mekânlar şehirde var olmakla yetinmez;
şehrin yaşam biçimini baştan yazar.**

”



c. İzmir Konak

Şirket'in portföyünde bulunan İzmir ili, Konak İlçesinde konumlu 4.440 m² kapalı alana sahip ticari nitelikli bina, 2020 yılında yaşanan İzmir depreminden herhangi bir yapısal zarar almamış olmakla birlikte, can güvenliğinin önceliklendirilmesi ve gayrimenkulün uzun vadeli değerinin artırılması hedefleri doğrultusunda güçlendirme sürecine alınmıştır.

Bu kapsam da projeye ilişkin resmi süreçler tamamlanarak, 08.05.2025 tarihinde güçlendirme ruhsatı alınmış, ardından inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Yenilenen bina, güçlü fiziksel özellikleriyle birlikte kiralama süreçlerine hazır hale getirilmektedir. Güçlendirme çalışmalarının Temmuz 2026 itibarıyla tamamlanması öngörülmektedir.

“

**Değişen İhtiyaçlara Uyum Sağlayan
Gayrimenkul Yaklaşımı...**

”

Projenin tamamlanmasını takiben gayrimenkulün güncel teknik kapasitesi, yapısal durumu ve piyasa koşulları dikkate alındığında binanın kira verimliliğinin ve piyasa değerinin artması beklenmektedir.

Şirketimiz, portföyündeki tüm gayrimenkullerin yönetiminde olduğu gibi bu projede de risk yönetimi, değer koruma ve değer artırma prensiplerini benimseyerek hareket etmekte; sürdürülebilir, şeffaf ve güvenilir bir yatırım sunma kararlılığını devam ettirmektedir.

SEKTÖRE BAKIŞ



I. SEKTÖREL GELİŞMELER

İnşaat Sektörü

2026 yılının Şubat döneminde inşaat sektörüne ilişkin üretim göstergeleri, bir önceki yılın aynı dönemine göre bir artış gözlene de, ilk aylarda bir düşüş görülmektedir. Toplam üretim endeksi ile alt faaliyet gruplarında kaydedilen artışlar; kamu ve özel sektör yatırımlarındaki görece canlılıkla birlikte, sektör genelinde üretim faaliyetlerinin yıl boyunca istikrarlı bir seyir izlediğini ortaya koymaktadır. Alt kırılımlar incelendiğinde ise büyümenin faaliyet türlerine göre farklı hızlarda gerçekleştiği görülmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayımlanan arındırılmamış Şubat ayı verileri esas alınarak hazırlanan aşağıdaki tabloda, toplam inşaat üretim endeksi ile alt faaliyet gruplarına ilişkin yıl içi değişimler sunulmaktadır.

İNŞAAT ÜRETİM ENDEKSİ			
FAALİYET TÜRÜ	Ocak 2026	Şubat 2026	Değişim (YTD)
Toplam İnşaat	133,1	122,1	%8,3
Bina İnşaatı	154,4	139,6	%9,6
Bina Dışı Yapılar	84,9	80,7	%4,9
Özel İnşaat Faaliyetleri	119,4	112,7	%5,9

Kaynak: TÜİK İnşaat Üretim Endeksi ve Değişimleri, 2026/2 (2021=100, Takvim Etkilerinden Arındırılmış)

Toplam İnşaat Üretim Endeksi, Ocak 2026'da 133,1 seviyesindeyken Şubat 2026 itibarıyla 122,1 seviyesine düşmüş ve yıl başından bu yana (YTD) %8,3 oranında düşüş kaydetmiştir. Bu görünüm, inşaat sektöründe üretim faaliyetlerinin yıl boyunca genel bir ivmelenme eğilimi içinde olduğunu ortaya koymaktadır.

Bina inşaatı faaliyetleri aynı dönemde 154,4'den 139,6 seviyesine gerileyerek %9,60 oranında düşüş sergilemiştir. Toplam inşaat endeksi üzerinde gerçekleşen bu performans, konut ve ticari yapı yatırımlarının sektör büyümesinde belirleyici bir rol oynadığını göstermektedir.

Bina dışı yapılar alt kaleminde ise üretim endeksi 84,9'dan 80,7 seviyesine inmiş ve yıl başından bu yana %4,9 oranında negatif değişim gerçekleşmiştir. Diğer faaliyet türlerine kıyasla daha sınırlı kalan bu artış, altyapı ve benzeri projelerde büyümenin daha dengeli ve kontrollü bir seyir izlediğine işaret etmektedir.

Özel inşaat faaliyetleri aynı dönemde %5,9 gerileyerek 119,4 seviyesinden 112,2 seviyesine gelmiştir. Bu gelişme, sektör genelindeki üretim artışının yalnızca ana inşaat faaliyetleriyle sınırlı kalmadığını; tamamlayıcı ve uzmanlık gerektiren faaliyetlerin de büyümeye anlamlı katkı sağladığını göstermektedir.

Ocak-Şubat 2026 dönemine ait inşaat sektörüne ilişkin ciro endeksleri incelendiğinde, sektörde nominal ciro artışının oldukça güçlü bir seyir izlediğini görülmektedir. Yılın ilk aylarından itibaren artan üretim hacmi, fiyat düzeyleri ve proje ölçeklerindeki genişleme, ciro endekslerine belirgin şekilde yansımıştır. Faaliyet türleri itibarıyla incelendiğinde, artış oranlarının alt segmentler arasında farklılaştığı; özellikle altyapı ve bina dışı faaliyetlerin öne çıktığı bir görünüm dikkat çekmektedir.

TÜİK'in takvim etkilerinden arındırılmış Şubat raporuna göre hazırlanan aşağıdaki tabloda toplam inşaat ciro endeksi ve alt kırılmalarına ait yıllık değişimler yer almaktadır.

İNŞAAT CİRO ENDEKSİ			
FAALİYET TÜRÜ	Ocak 2026	Şubat 2026	Değişim (YTD)
Toplam İnşaat	742,7	768,6	%3,4
Bina İnşaatı	900,2	884,8	-%1,7
Bina Dışı Yapılar	391,4	500,6	%27,9
Özel İnşaat Faaliyetleri	790	817	%3,4

Kaynak: TÜİK İnşaat Ciro Endeksi ve Değişimleri, 2026/2 (2021=100, Takvim Etkilerinden Arındırılmış)

Toplam inşaat cirosu, yılbaşına kıyasla yüksek oranlı bir büyüme kaydederken; artış eğilimi ana alt faaliyet gruplarının tamamına yayılmıştır.

Toplam İnşaat Ciro Endeksi, Ocak 2026'te 742,7 seviyesinde iken Şubat 2026 itibarıyla 768,6 seviyesine yükselmiş; aylık %3,56 oranında artış kaydetmiştir. Bu güçlü ivme, sektörde hem üretim hem de fiyat kanalı üzerinden ciroların belirgin şekilde yükseldiğine işaret etmektedir.

Bina inşaatı faaliyetlerine ilişkin ciro endeksi, aynı dönemde 900,2 seviyesinden 884,8'e inerek % 1,7 oranında azalmıştır. Konut ve ticari yapı projelerindeki durdurulmuşluk, bina inşaatı cirolarının stabil seyretmesini desteklemiştir.

Bina dışı yapılar alt faaliyet grubunda ciro endeksi, 391,4'ten 500,6 düzeyine yükselmiş ve %27,9 gibi oldukça yüksek performans sergilemiştir. Bu görünüm, altyapı, ulaşım ve benzeri büyük ölçekli projelerde hem hacim hem de birim değer bazında güçlü bir genişlemeye işaret etmektedir.

Özel inşaat faaliyetleri kapsamında ciro endeksi, Ocak-Şubat 2026 döneminde 790 seviyesinden 817 seviyesine yükselmiş ve aylık olarak %3,4 oranında artış göstermiştir. Bu gelişme, ana inşaat faaliyetlerine paralel olarak tamamlayıcı ve uzmanlık gerektiren iş kalemlerinin de ciro artışına önemli katkı sunduğunu ortaya koymaktadır.

TÜİK tarafından yayımlanan İnşaat Maliyet Endeksi verileri, 2025 yılı boyunca ve 2026 1. çeyreğinde de inşaat sektöründe maliyet artışlarının belirgin bir şekilde devam ettiğini ortaya koymaktadır.

TÜİK'in takvim etkilerinden arındırılmış Kasım raporuna göre hazırlanan aşağıdaki tabloda toplam inşaat ciro endeksi ve alt kırımalarına ait yıllık değişimler yer almaktadır.

2025 YILI İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ – ÖZET TABLO

FAALİYET TÜRÜ	Ocak 2026	Şubat 2026	Değişim (YTD)
Toplam İnşaat Maliyet Endeksi	2.210,24	2.243,55	%1,5
Malzeme Endeksi	1.927,95	1.972,78	%2,3
İşçilik Endeksi	2.888,38	2.894,03	%0,2
Binalar – Toplam	2.205,40	2.232,98	%1,2
Bina Dışı Yapılar – Toplam	2.226,49	2.279,05	%2,4

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, 2026/2 (2015=100, Takvim Etkilerinden Arındırılmış)

Endeksi verileri, 2025 yılı boyunca inşaat sektöründe maliyet artışlarının belirgin bir şekilde devam ettiğine işaret etmektedir. 2024 yıl sonunda 1.615,82 olarak gerçekleşen toplam inşaat maliyetendeksi, 2025 yılı Aralık ayı itibarıyla 2.011,76'ya ulaşmıştır.

2026 yılının ilk iki ayda da maliyet artışlarının temel belirleyicisi, işçilik giderlerindeki yükseliş olmuştur. 2026 yılı Şubat ayı itibarıyla malzeme endeksi 1.972,78 seviyesinde gerçekleşirken, işçilik endeksi 2.894,03 seviyesine ulaşmış; bu durum, inşaat sektöründe emek yoğun maliyet baskısının güçlendiğini göstermiştir.

Binalar grubu incelendiğinde, ikamet amaçlı binalar ile ikamet amaçlı olmayan binalar arasında maliyet artışlarının paralel seyrettiği görülmektedir. Her iki alt segmentte de işçilik maliyetleri, toplam maliyet endeksindeki yükselişin ana unsuru olarak öne çıkmıştır. Bu gelişme, proje bütçeleme süreçlerinde işçilik kalemlerine yönelik öngörülerin daha ihtiyatlı bir yaklaşımla ele alınmasını gerekli kılacaktır.

Bina dışı yapılar grubunda ise maliyet artışlarının binalara kıyasla daha yüksek seviyelerde gerçekleştiği izlenmiştir. Özellikle kara ve demir yolu projeleri ile hizmet projelerinde toplam maliyet endeksinin 2026 yılı şubat itibarıyla 2.190 seviyesinde olması, altyapı yatırımlarında maliyet yönetiminin stratejik önemini artırmıştır.

Artan inşaat maliyetleri, kısa vadede yeni proje geliştirme ve yatırım kararları üzerinde baskı yaratmakla birlikte, orta ve uzun vadede yeni arzın sınırlanmasına yol açarak mevcut gayrimenkullerin yukarı yönlü hareketini destekleyici bir etki yaratabilmektedir. Söz konusu maliyet artışlarının portföyde yer alan varlıkların değerleri açısından dengeleyici bir unsur oluşturabileceği değerlendirilmektedir.

TÜİK araştırmalarına göre inşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörler yüzdesel bazda aşağıda yer almaktadır.

DÖNEM	Kısıtlayan Faktör Yoktur	Talep Yetersizliği	Hava Şartları	İşgücü Eksikliği	Malzeme ve/veya Ekipman Eksikliği	Finansman Sorunları	Diğer Faktörler
2026/1	68,8	11,0	5,5	4,3	2,1	24,9	0,7
2026/3	66,5	11,4	5,6	3,4	2,5	26,4	0,6
Değişim	-2,3	0,4	-0,1	-0,9	0,4	1,5	-0,1

Kaynak: TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, 2026/3

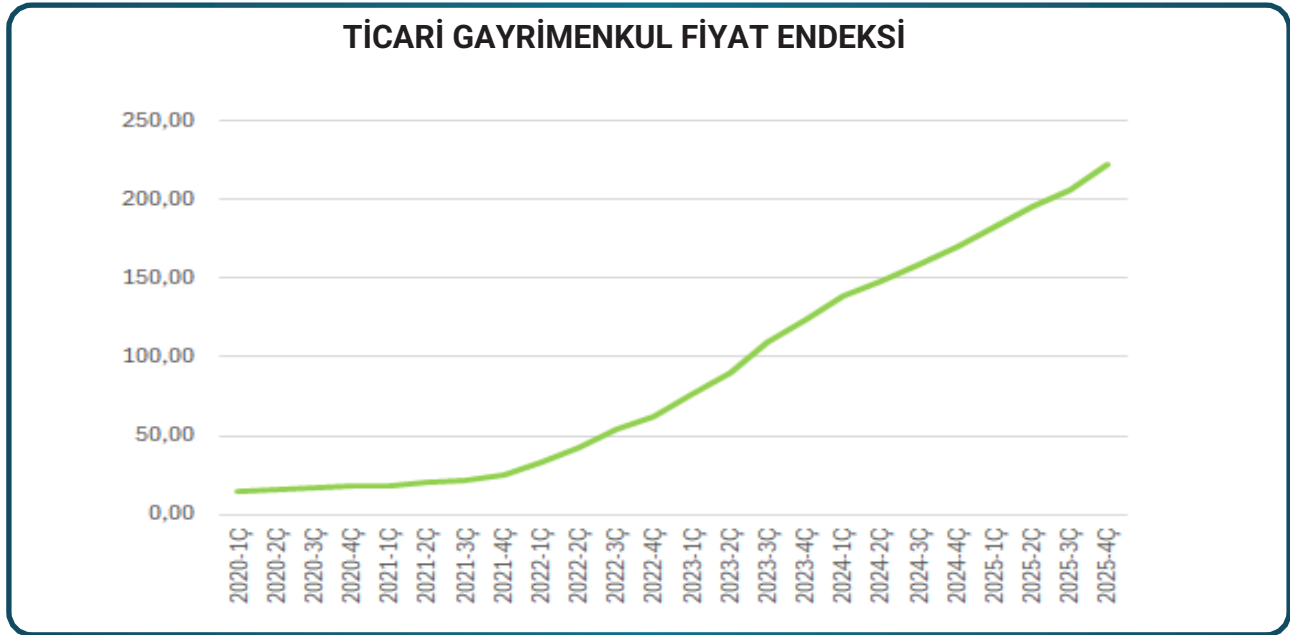
TÜİK verilerine göre 2026 yılı Mart ayı itibarıyla inşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir unsur bulunmadığını belirten girişimlerin oranı, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla -3,3 puan azalarak %66,5 seviyesine düşmüştür. Bu gelişme, sektörde faaliyet ortamına ilişkin algının görece iyileştiğine işaret etmektedir.

Aynı dönemde talep yetersizliği, işgücü eksikliği ve hava şartları gibi temel kısıtlayıcı faktörlerde kısmi bir yükseliş gözlenmiştir. Özellikle talep yetersizliğinin 0,4 puan artması, iç talep koşullarında bir durağanlık oluştuğunu göstermektedir. İşgücü ve malzeme kaynaklı kısıtların sınırlı seviyelere gerilemesi ise arz yönündeki baskıların zayıfladığını ortaya koymaktadır.

Buna karşılık, finansman sorunları 2025 yılı sonunda da olduğu gibi 2026 1. çeyreğinde de sektör açısından önemini korumakla birlikte, önceki yıla göre sınırlı bir iyileşme sergilemiştir. Genel görünüm itibarıyla, 2026 yılı ilk çeyreğinde inşaat sektöründe faaliyetleri sınırlayan faktörlerin ağırlığının azaldığı, ancak finansman koşullarının yatırım ve proje kararları üzerinde belirleyici olmaya devam ettiği değerlendirilmektedir.

Ticari Gayrimenkul Sektörü

2020 yılının ilk çeyreğinden itibaren Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'nde (TGFE) gözlenen artış, ticari gayrimenkul piyasasında fiyatların istikrarlı bir yükseliş eğilimi izlediğini ortaya koymaktadır.








Kaynak: TCMB, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, 2025/4 (2023=100)

2022 yılı itibarıyla endekste belirgin bir ivmelenme yaşanmış; artış hızının özellikle yılın ikinci yarısından sonra güçlendiği dikkat çekmiştir. Bu dönemde TGFE'nin 30 seviyesinden 60 seviyesinin üzerine yükselmesi, gayrimenkul fiyatlarında maliyet artışları ve talep koşullarının daha güçlü şekilde fiyatlara yansımalarını göstermektedir.

Endeks 2023 ve 2024 yıllarında yükseliş eğilimini korumakla birlikte bu ivme dengeli seviyelerde devam etmiştir. Bu süreçte ticari gayrimenkul fiyatlarının, önceki yıllarda oluşan artışların birikimli etkisiyle yeni bir denge seviyesine taşındığı görülmektedir.

2025 yılının dördüncü çeyreği itibarıyla TGFE'nin 200 seviyesinin üzerine çıkması, ticari gayrimenkul fiyatlarındaki yükselişin uzun vadeli ve yapısal bir nitelik kazandığını göstermektedir. Bir önceki çeyreğe göre %8,1 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %30,0 oranında artmış, reel olarak ise %0,5 oranında azalmıştır.

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
 TÜRKİYE	222,7 (%30,9)	225,2 (%31,0)	209,4 (%30,5)
 İSTANBUL	192,8 (%25,0)	195,8 (%24,8)	183,8 (%25,4)
 ANKARA	242,7 (%36,5)	248,7 (%36,9)	225,4 (%35,1)
 İZMİR	223,4 (%31,3)	222,7 (%30,8)	226,8 (%34,4)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Kaynak: TCMB, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, 2025/4

Türkiye genelinde Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi 222,71 seviyesine ulaşırken, yıllık bazda % 30,9'luk artış dikkat çekmektedir; benzer şekilde dükkân ve ofis endeksleri de sırasıyla %31,0 ve % 30,5 oranlarında yükselmiştir. İstanbul'da artış oranları daha sınırlı kalmakla birlikte tüm alt kırımlarda pozitif bir seyir izlenmiştir. Ankara, hem toplam ticari gayrimenkulde (%36,5) hem de ofis sınıfında (%35,1) en yüksek yıllık artış oranlarıyla öne çıkarken, İzmir'de dengeli ve güçlü bir artış eğilimi gözlenmiştir. Bu görünüm, büyük şehirlerde ticari gayrimenkul piyasasının segment bazında farklılaşmakla birlikte genel olarak değer kazanmaya devam ettiğini ortaya koymaktadır.

Konut Sektörü

Konut sektörü, ekonomik aktivitenin seyri, finansman koşulları ve demografik dinamiklerle yakından ilişkili yapısı nedeniyle makroekonomik gelişmelere duyarlı bir alan olarak öne çıkmaktadır. Arz ve talep dengesi, kredi imkânları, maliyet unsurları ve yatırım eğilimleri doğrultusunda şekillenen sektör hem hane halkı talebinin hem de yatırım amaçlı tercihlerin önemli bir göstergesi niteliğindedir. Bu çerçevede konut piyasasındaki gelişmeler, ekonomik görünümün değerlendirilmesinde temel referans alanlarından biri olarak izlenmektedir.

Aşağıda yer alan tabloda, 2025 ve 2026 yıllarının Ocak–Mart dönemlerine ilişkin konut satışları; toplam satışlar ile ipotekli satışlar, ilk el satışlar ve ikinci el satışlar ayrımında karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.

KONUT SATIŞLARI – ANA KALEMLER (2025–2026 KARŞILAŞTIRMASI)				
	TOPLAM KONUT SATIŞI	İPOTEKLİ SATIŞ	İLK EL SATIŞ	İKİNCİ EL SATIŞ
2026 1. Ç.	349.936	71.276	107.579	241.817
2025 1. Ç.	350.399	54.218	105.759	244.640
DEĞİŞİM	-0,3%	31,5%	1,7%	-1,2%

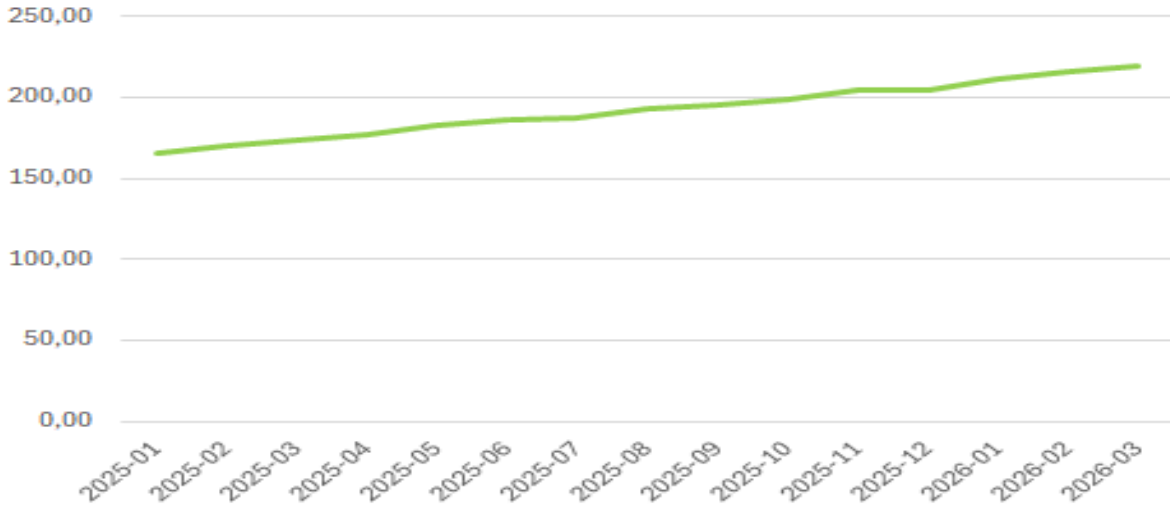
Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, 2026/3

Tablodan görüldüğü üzere, 2026 yılının Ocak–Mart döneminde toplam konut satışları, 2025 yılının aynı dönemine kıyasla sabitlik göstermiştir. Alt kalemler bazında incelendiğinde, ipotekli satışlarda belirgin bir yükseliş gerçekleştiği, ilk el satışların sınırlı bir artış sergilediği ve ikinci el satışların ise toplam satışlardaki toplam satışlardaki artış oranına benzer bir denge görülmektedir. Söz konusu değişimler, konut satışlarının alt bileşenler itibarıyla dönemler arasında farklı oranlarda gerçekleştiğini ortaya koymaktadır.

2025 ve 2026 yılları ilk çeyrekleri karşılaştırıldığında, konut satışlarında genel bir denge durumu olduğu gözlenmektedir; bu denge durumu özellikle ilk el ve ikinci el satış kalemlerinde daha belirgin şekilde gerçekleştiği görülmektedir. İlk el satışlar ise toplam artış içerisinde daha sınırlı bir değişim sergilemiştir.

2026 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan Konut Fiyat Endeksi (KFE), bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %26,4 oranında artmış, reel olarak ise %3,4 oranında azalmıştır.


KONUT FİYAT ENDEKSİ



Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, 2026/3 (2023=100)

2026 ilk üç ayında KFE'nin aylık bazda kesintisiz bir artış eğilimi sergilemiştir. Yılın ilk aylarında daha sınırlı bir yükseliş gözlenmektedir. 2025 Aralık ayında 204,36 puan olan endeks, 2026 Mart ayı itibariyle 219,72 puana yükselmiş ve yaklaşık 7,5%'lik bir artış gerçekleşmiştir.

2025 yılının son çeyreğinde endeksin 200'ün üzerine çıkması, ve 2026 ilk 3 ayındada artışın devam etmesi, konut fiyatlarındaki artışın kalıcı bir eğilime dönüştüğünü göstermektedir.

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
 Konut Fiyat Endeksi	219,7	205,4	243,0	214,3
Yıllık Değişim	%26,4	%27,8	%30,4	%24,3
Aylık Değişim	%2,0	%2,2	%2,5	%2,8

Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, 2026/3 (2023=100)

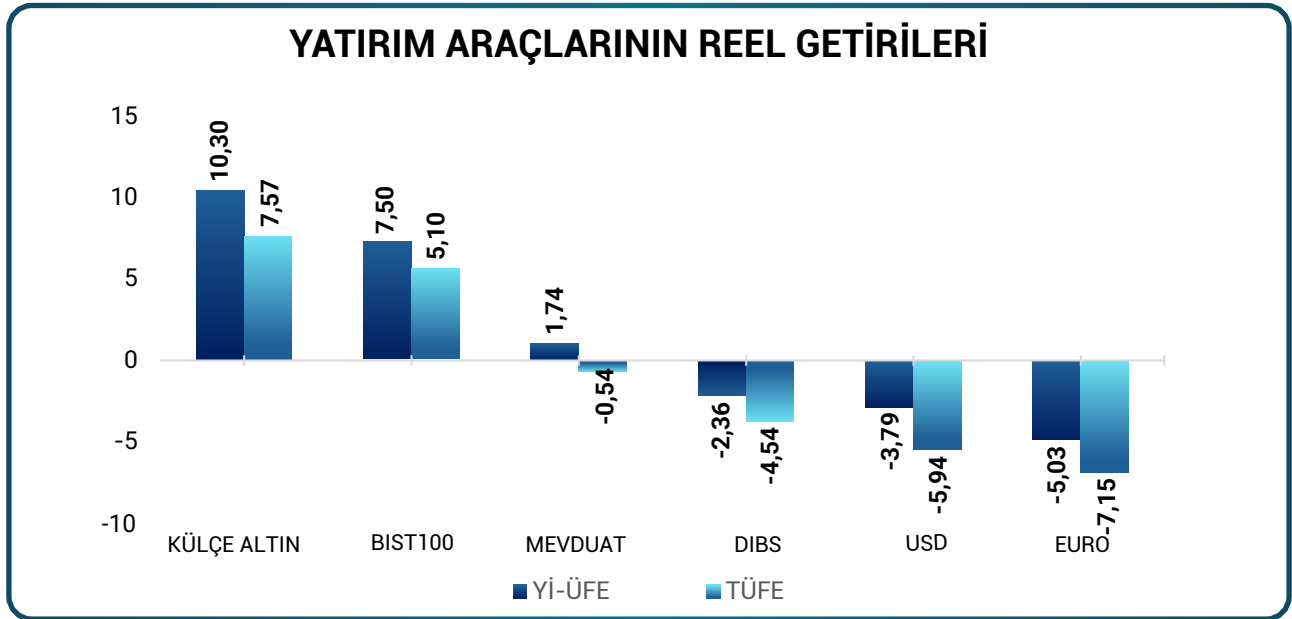
Türkiye genelinde Konut Fiyat Endeksi 219,7 seviyesine ulaşırken, yıllık bazda %26,4 oranında artış kaydedilmiştir. İstanbul'da endeks 205,4 seviyesinde gerçekleşmiş ve yıllık artış %27,8 ile ülke ortalamasının üzerinde izlemiştir. Ankara, 243,0 endeks değeri ve %30,4'lük yıllık artış oranı ile

konut fiyat artışında öne çıkan şehir olurken, İzmir'de 214,3 endeks seviyesi ve %24,3'lük yıllık artış dikkat çekmektedir. Aylık bazda ise Türkiye genelinde sınırlı bir artış gözlenirken, büyük şehirlerde hafif gerilemeler yaşandığı görülmektedir. Bu görünüm, konut piyasasında yıllık bazda güçlü değer artışlarının sürdüğünü, ancak kısa vadede fiyat artış hızının dengelenme eğilimine girdiğini ortaya koymaktadır.

Finansal Yatırım Araçlarının Getirileri

2026 yılında finansal piyasalarda farklı yatırım araçlarının enflasyon karşısındaki reel getiri performanslarının incelenmesi, yatırımcı tercihlerinin ve sermaye dağılımının ve gayrimenkul talebin yönünün anlaşılması açısından önem arz etmektedir. Bu bölümde, seçili finansal yatırım araçlarının Yİ-ÜFE ve TÜFE ile indirgenmiş reel getirileri karşılaştırmalı olarak sunularak, yıl içinde öne çıkan yatırım araçlarına ilişkin genel bir çerçeve ortaya konulmaktadır. Söz konusu karşılaştırma, gayrimenkul yatırımlarının finansal piyasalardaki diğer yatırım araçlarıyla birlikte değerlendirilmesine yönelik tamamlayıcı bir referans niteliği taşımaktadır.

Yİ-ÜFE ile düzeltilmiş reel getiriler dikkate alındığında, 2026 yılı genelinde finansal yatırım araçları arasında enflasyon karşısında öne çıkan varlıkların başında külçe altın yer almıştır. Külçe altın, Yİ-ÜFE ile indirgenmiş bazda %10,30, TÜFE ile indirgenmiş bazda ise %7,57 oranlarında reel getiri sağlayarak ilk çeyrekte yatırımcısına en yüksek reel kazancı sunan yatırım aracı olmuştur. Bu görünüm, altının 2026 ilk çeyreğinde enflasyona karşı koruma özelliğini güçlü biçimde sürdürdüğünü ortaya koymaktadır. Aşağıdaki grafikte, 2026 yılı itibarıyla seçili yatırım araçlarının Yİ-ÜFE ve TÜFE ile indirgenmiş reel getirileri karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.



Kaynak: TÜİK, Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları (3 Aylık), 2026/3

2026 yılı genel görünümü incelendiğinde, külçe altın enflasyon karşısında en dikkat çekici reel performansı ortaya koyan yatırım araçlarından biri olmuştur. Yİ-ÜFE esas alınarak yapılan hesaplamada reel getiri %10,30'a ulaşırken, TÜFE'ye göre düzeltilmiş getiride bu oran %7,57 olarak gerçekleşmiştir. Elde edilen sonuçlar, altının ilgili dönemde yüksek reel kazanç sağladığına işaret etmektedir.

Üç aylık bazda değerlendirildiğinde, BİST100 ve MEVDUAT her iki enflasyon göstergesine göre de yatırımcısına reel getiri sağlayan araçlar arasında yer almıştır. Yİ-ÜFE ile indirgenmiş getirilerde BİST100 %7,50, MEVDUAT %1,74 seviyesinde gerçekleşirken; TÜFE bazında BİST100 %5,10 getiri sağlarken, MEVDUAT ise -%0,54 oranında reel kayıp oluşturmuştur. Bu sonuçlar, sabit getirili enstrümanların 2026 yılı genelinde enflasyon karşısında görece güçlü bir performans sergilediğini göstermektedir.

Buna karşılık, Amerikan doları (USD), EURO ve DİBS Endeksi, 2026 yılı ilk üç ayında her iki enflasyon göstergesine göre de yatırımcısına reel kayıp yaşatmıştır. Yİ-ÜFE bazında EURO % 5,03, Amerikan Doları endeksi % 3,79 ve DİBS endeksi %2,36 oranında reel kayıp yaratırken; TÜFE bazında sırasıyla %7,15, %5,94 ve %4,54 oranlarında reel kayıp kaydedilmiştir.

II. BORSA İSTANBUL'DA SEKTÖR DİNAMİKLERİ

Borsa İstanbul'da GYO Sektörüne Bakış

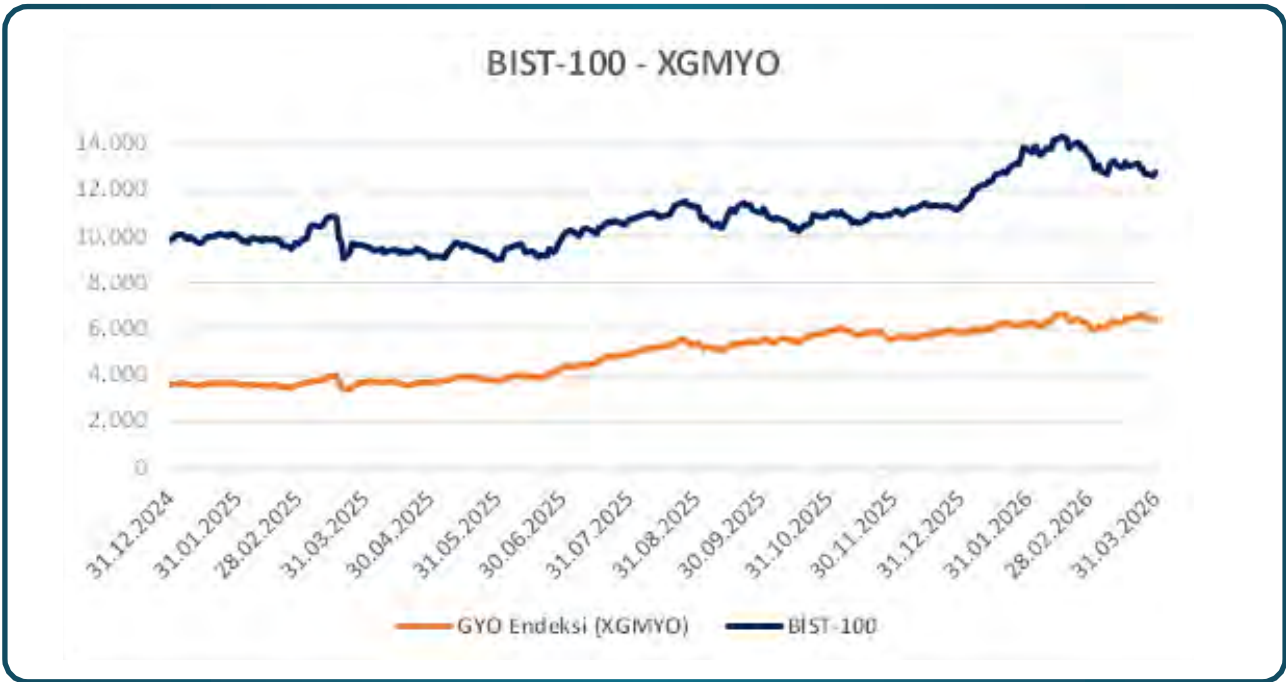
31 Mart 2025 itibarıyla BIST GYO Endeksi kapsamında işlem gören şirket sayısı 52 olup, endekste yer alan şirketlerin toplam piyasa değeri aynı tarih itibarıyla 873,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

İŞLEM GÖREN GYO SAYISI

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	1Ç 2026
32	31	33	33	33	33	39	48	49	49	52

Kaynak: KAP

BIST GYO Endeksi'nin, BIST 100 Endeksi karşısındaki performansı incelendiğinde; 31 Aralık 2025 kapanışında 5.761,22 seviyesinde bulunan BIST GYO Endeksi'nin, 31 Mart 2026 itibarıyla 6.409,83 seviyesine yükselerek %11,3 oranında değer kazandığı görülmektedir. Aynı dönemde BIST 100 Endeksi ise 11.261,52 seviyesinden 12.790,98 seviyesine çıkarak %13,6 oranında artış kaydetmiştir. Söz konusu dönem itibarıyla BIST GYO Endeksi, BIST 100 Endeksi'ne kıyasla relatif olarak %2,0 oranında altında bir performans sergilemiştir.



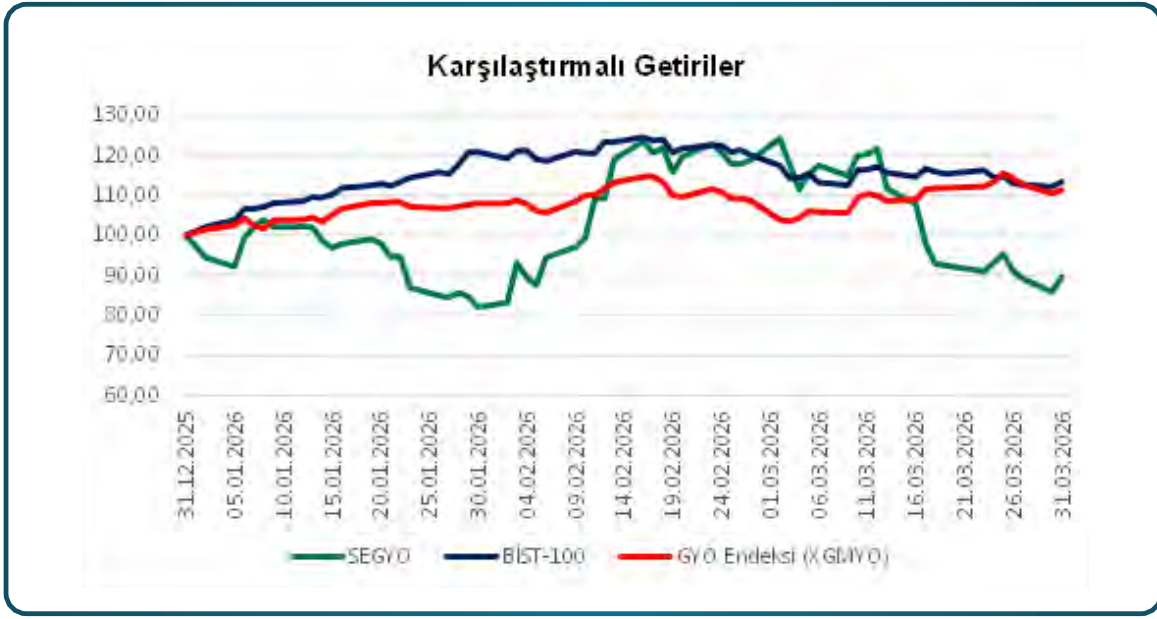
Kaynak: Matriks Veri Terminali

BIST-100 Endeksi 2026 yılı başında ulaştığı zirve seviyelerin ardından kâr realizasyonlarının etkisiyle geri çekilirken, GYO Endeksi görece daha dirençli bir performans sergilemiştir. Bununla birlikte, GYO Endeksi'nde de yukarı yönlü momentumda sınırlı bir zayıflama dikkat çekmektedir.

Borsa İstanbul'da Şeker GYO

Şeker GYO, halka açık 52 GYO şirketi arasında 31.03.2026 tarihi itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü bakımından 38. sırada yer almıştır.

Aşağıda yer alan grafik ve göstergeler, 2026 yılının ilk çeyreği itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi (GMYO), BIST 100 ve SEGYO performanslarının, aynı başlangıç seviyesine endekslenerek karşılaştırmalı ve zaman içindeki göreceli seyrini ortaya koymak amacıyla hazırlanmıştır.



Kaynak: Matriks Veri Terminali

GMYO endeksi, 2026 yılının ilk çeyreği boyunca sınırlı bir yükseliş sergileyerek dönem sonunda 111 seviyesine ulaşmış ve başlangıca göre yaklaşık %11 kümülatif getiri sağlamıştır. Bu görünüm, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının söz konusu dönemde Borsa İstanbul geneline kıyasla daha sınırlı bir performans ortaya koyduğuna işaret etmektedir.

BIST 100 endeksi ise yılın başında ulaştığı zirve seviyelerin ardından kâr realizasyonlarıyla geri çekilmesine rağmen ilk çeyreği 113 seviyesinde tamamlamış ve yaklaşık %13 kümülatif getiri üretmiştir. SEGYO, yılın ilk çeyreğinde dalgalı bir seyir izlemiştir. Yılın başında gözlenen toparlanma eğilimine karşın bu ivmeyi sürdürmekte zorlanmış; çeyrek sonunda 90 seviyesinde kalarak hem GMYO endeksinin hem de dönemsel olarak BIST 100'ün gerisinde bir performans sergilemiştir.

Sonuç olarak, analiz edilen dönemde endekslenmiş veriler üzerinden yapılan karşılaştırma, gayrimenkul sektörüne özgü dinamikler ile şirket bazlı ayrışmanın piyasa genelinden belirgin şekilde farklılaşabildiğini göstermektedir. GMYO endeksi ve SEGYO'nun performansı, BIST 100 ile kıyaslandığında; dönemsel dalgalanmalara rağmen sektörel hassasiyetler, finansman koşulları ve beklenti yönetiminin fiyatlamalar üzerindeki belirleyici rolünü teyit etmektedir. Bu çerçevede, kümülatif ve rölatif getiri analizleri yatırımcılar açısından yalnızca mutlak getiriye değil, aynı zamanda piyasa ve sektör ortalamalarına göre göreceli performansa odaklanmanın önemini ortaya koymaktadır.

FİNANSAL VERİLER



I. FİNANSAL DURUM TABLOSU

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	2.135.570.930	2.453.351.521
Nakit ve Nakit Benzerleri	34.123.407	219.856.075
Diğer Alacaklar	654.673	588.345
Stoklar	2.043.478.824	2.186.857.335
Peşin Ödenmiş Giderler	47.698.860	32.009.072
Diğer Dönen Varlıklar	9.615.166	14.040.694
Duran Varlıklar	5.419.098.424	5.617.514.403
Diğer Alacaklar	6.942	7.639
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.258.012.839	5.454.532.699
Maddi Duran Varlıklar	159.703.732	159.992.509
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	415.669	439.909
Kullanım Hakkı Varlıkları	959.242	2.541.647
TOPLAM VARLIKLAR	7.554.669.354	8.070.865.924
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	124.475.842	336.468.511
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	86.988.857	287.610.710
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	1.446.962	2.334.420
Ticari Borçlar	8.031.026	2.611.613
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8.031.026	2.611.613
Diğer Borçlar	13.488.794	8.798.591
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13.488.794	8.798.591
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	9.966.915	33.278.594
Kısa Vadeli Karşılıklar	4.553.288	1.834.583
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	4.553.288	1.834.583

Uzun Vadeli Yükümlülükler	675.638.108	586.618.548
Uzun Vadeli Borçlanmalar	194.624.279	150.225.684
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	369.063	188.170
Uzun Vadeli Karşılıklar	344.052	378.602
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	344.052	378.602
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	480.300.714	435.826.092
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	800.113.950	923.087.059
ÖZKAYNAKLAR	6.754.555.404	7.147.778.865
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		
Ödenmiş Sermaye	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	5.975.503.806	5.975.503.806
Geri Alınmış Paylar (-)	(9.850.042)	(9.850.042)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	85.623.096	85.623.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	94.661.024	94.130.122
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	95.577.581	95.046.679
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)	(916.557)	(916.557)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9.850.042	9.850.042
Geçmiş Yıllar Karları	178.966.558	1.581.155.512
Net Dönem Zararı	(393.754.363)	(1.402.188.954)
TOPLAM KAYNAKLAR	7.554.669.354	8.070.865.924

II. KÂR/ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

KAR/ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (KONSOLİDE)		
	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	1 Ocak-31 Mart 2026	1 Ocak-31 Mart 2025
Hasılat	75.965.271	105.638.270
Satışların Maliyeti (-)	(394.170.527)	(73.726.086)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR/ZARAR	(318.205.256)	31.912.184
BRÜT KAR/ZARAR	(318.205.256)	31.912.184
Genel Yönetim Giderleri (-)	(43.946.145)	(38.929.294)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	652.422
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(296.083)	(344.790)
ESAS FAALİYET ZARARI	(362.447.484)	(6.709.478)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(97.474.755)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI	(459.922.239)	(6.709.478)
Finansman Gelirleri (+)	7.983.967	24.354.121
Finansman Giderleri (-)	(20.004.349)	(62.931.071)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	122.435.349	29.761.753
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI	(349.507.272)	(15.524.675)
Ertelenmiş Vergi Gideri	(44.247.091)	(199.164.327)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM ZARARI	(393.754.363)	(214.689.002)
DÖNEM ZARARI	(393.754.363)	(214.689.002)
Pay başına kazanç	(0,49)	(0,27)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	(0,49)	(0,27)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		
DÖNEM ZARARI	(393.754.363)	(214.689.002)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	758.431	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	758.431	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	(227.529)	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi	(227.529)	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	530.902	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(393.223.461)	(214.689.002)

III. FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖNEMLİ AÇIKLAMALAR

01.01.2026-31.03.2026 dönemine ilişkin finansal tablolar ve dipnotları www.kap.org.tr ve www.sekergyo.com.tr internet adreslerinde yer almaktadır. Bu 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.

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 Sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kâr dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur.

Kod	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III- 48.1a sayılı tebliğdeki	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	34.123.407	219.856.075
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	7.453.177.901	7.793.076.273
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		67.368.045	57.933.572
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	7.554.669.353	8.070.865.920
E	Finansal Borçlar	Md.31	281.613.136	437.836.394
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	1.816.025	2.522.590
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	6.754.555.404	7.147.778.865
	Diğer Kaynaklar		516.684.789	482.728.075
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	7.554.669.354	8.070.865.924

Kod	Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
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)	34.123.407	219.856.075
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	1.887.224	1.887.224
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	265.401	265.401
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)	-	-

No	Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	99%	97%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0%	3%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %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	4%	6%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	3%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	0%	0%	≤ %10

IV. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

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

31 Mart 2026				
Şirket	Faiz Geliri	Kira Geliri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş.	4.673.618	42.123.559	-	46.797.177
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	(594)	(594)
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	491.355	(888.599)	(397.244)
Şeker Sigorta A.Ş.	-	-	(42.988)	(42.988)
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	3.432.920	-	3.432.920
	4.673.618	46.047.834	(932.181)	49.789.271

V. FAALİYETLERE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMALAR

İştirakler

Şirket'in %100 oranında hissedarı olduğu ve bağlı ortaklık konumundaki Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş., 10 Haziran 2019'da İstanbul'da kurulmuştur. Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.'in faaliyet konusu, her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerine konut, ofis, alışveriş merkezi vb. tesisler inşa etmek, portföyündeki taşınmazları işletmek, kiraya vermek ve alım-satımını gerçekleştirmektir.

Genel Kurul Bilgileri

Şeker GYO'nun 2025 yılı faaliyetlerini değerlendirmek üzere Olağan Genel Kurul toplantısı 30 Mart 2026 tarihinde yapılmış olup, özetle Genel Kurul tarafından; 2025 yılı finansal tabloları ve faaliyet raporu onaylanmış, bütün Yönetim Kurulu üyeleri ibra edilmiş, yeni yönetim kurulu üye seçimi yapılmış ve 2026 faaliyet yılı finansal raporlarının bağımsız denetim hizmeti için DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir. Ayrıntılı Genel Kurul belgelerine Şirket'in kurumsal web sitesinden ulaşmak mümkündür.

Dönem İçindeki Önemli Olaylar

Şirket Yönetim Kurulu, 31 Aralık 2025 tarihinde gerçekleştirdiği toplantısında; Şirket portföyünün güçlendirilmesi ve çeşitlendirilmesi kapsamında planlanan yeni yatırımların finansmanı ile ortaya çıkabilecek işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit karşılığı bedelli sermaye artırımı yapılmasına, bu çerçevede, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8'inci maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanılarak; 3.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 813.555.283 TL olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 2.033.888.208 TL artırılarak 2.847.443.491 TL'ye yükseltilmesine karar vermiştir. Söz konusu karara ilişkin KAP duyurusu 31.12.2025 tarihinde yapılmıştır. Nakdi sermaye artışı için SPK'dan onay beklenmektedir.

Alya Residence Levent'te bir adet konut satılmış ayrıca yüklenici ile yapılan ek sözleşme kapsamında da hasılat paylaşımına konu olmayan 2. kat ile 2 dükkana ait 13 adet bağımsız bölümün hisse devri gerçekleşmiştir.

Dönem İçinde Hizmet Alınan Firmalar

FİRMA ADI	HİZMET TÜRÜ
Asil CPA Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	SMMM
Barış İnşaat İzolasyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi.	Proje Yönetimi
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim
Ergun Hukuk Bürosu	Hukuki Danışmanlık
İkiziz Prodüksiyon Reklam ve Halkla İlişkiler Org.Tic.Ltd	Kreatif Reklam Ajansı
Metrocity Millenium A Blok Bina Yöneticiliği	Bina Yönetimi
Piyon Yönetim Sis.Danışmanlık ve Tic.Ltd.Şti.	Temizlik, 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
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
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
Genç Depolama Nakliyat İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	Depolama Arşiv Hizmeti
Beta OSGB İş Sağlığı ve Güvenliği Ltd. Şti.	İş Güvenliği Uzmanı Hizmeti
Remedy Bilişim Teknolojileri A.Ş.	IT Bakım Destek Hizmeti
Türkiye Sigorta A.Ş.	Sigorta Hizmeti
Pluxee Çalışan Deneyimi Danışmanlık ve Pazarlama Hiz. A.Ş.	Personel Yemek Hizmeti
Tekogrup Teknoloji A.Ş.	Fotokopi Aylık Kopya
Yurtiçi Kargo	Kargo Hizmeti
Çağdaş Tıp Hiz. Tic. Ltd. Şti.	İşyeri Hekimliği
Çağdaş Tıp Hiz. Tic. Ltd. Şti.	İş Güvenliği Uzmanlığı
Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme (Ekspertiz) Hizmeti
Petrol Ofisi A.Ş.	Akaryakıt
İnpulse Medya ve Teknoloji Hizmetleri Ltd. Şti.	Dijital Medya Planlama
Optimist Group Medya Organizasyon A.Ş.	Danışmanlık ve Halkla İlişkiler
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme
Konut Müşavirlik Emlak İnşaat Tic. ve San. Ltd. Şti.	Taşınmaz Kiralama ve Pazarlama
BZG Gayrimenkul Danışmanlık Hizmetleri İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.	Taşınmaz Satışı ve Pazarlama

Şeker Kule Bina Yönetimi	Aidat - Elektrik - Su
TTNET A.Ş.	İnternet
Türk Telekomünikasyon A.Ş.	İnternet
Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş.	GSM Hatlar
Vodafone Telekomünikasyon A.Ş.	GSM Hatlar
Kariyer Net Elek. Yay. Ve İlet. Hiz. A.Ş.	İK Yazılım Programı
Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.	Aylık Üyelik
CK Boğaziçi Elektrik Parekende Satış A.Ş.	Elektrik
Matriks Finansal Teknolojileri A.Ş.	Veri Hizmeti
İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.	Saklama Hizmeti
Enerjisa İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Perakende Satış A.Ş.	Laden Şile Elektrik
İstanbul Gaz Dağıtım San. Ve Tic. A.Ş.	Laden Şile Doğalgaz
Superonline İletişim Hizmetleri A.Ş.	İnternet
Vodafone Net İletişim Hizmetleri A.Ş.	İnternet

Davalara İlişkin Bilgiler

Şirket'in faaliyet raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu üyeleri hakkında idari ve adli yaptırım veya açılan herhangi bir dava bulunmamaktadır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalar için ayrılmış karşılık bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar toplamı 5.839.341 TL'dir (31 Mart 2025: 2.898.078 TL)

Sermaye Artırımları

01.01.2026-31.03.2026 döneminde sermaye artırımını yapılmamıştır.

Temettü Dağıtımına İlişkin Bilgiler

30 Mart 2026 tarihli Genel Kurul kararına istinaden, 2025 yılı faaliyet dönemine ilişkin olarak herhangi bir temettü dağıtımını söz konusu olmamıştır.

Bağış ve Yardımlar

01.01.2026-31.03.2026 döneminde yapılmış olan bağış ve yardım bulunmamaktadır. (31 Mart 2025: 4.629 TL)

Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Şirketimizin proje geliştirmeye yönelik fizibilite çalışmaları sürekli olarak yürütülmektedir.

Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu şartın yerine getirilmemesi durumunda kurum kazancına ve ertelenmiş vergi varlıklarına uygulanacak vergi oranı %30'dur.

Raporlama Döneminden Sonraki Konular

Şirketimiz esas sözleşmesinin 8. Maddesinde yer alan mevcut kayıtlı sermaye tavan izni süresinin 2026 yılında dolması, ayrıca 3.000.000.000 TL'lik mevcut KSS tavanının da yükseltilmesini teminen ; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve II18.1 "Kayıtlı Sermaye Sistemine İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uyum göstermek ve yeniden esas sözleşme değişikliğine gerek kalmaksızın süreçlerin yürütülebilmesi için Esas Sözleşmenin 8. Maddesinde yer alan; Kayıtlı sermaye tavan izin süresinin 2026-2030 yıllarını kapsayacak şekilde güncellenmesi ve KSS tavanının 5.000.000.000 TL olarak belirlenmesi, hususlarını içeren Şirket Esas Sözleşmesinin 8. Maddesine ilişkin Tadil Metni 30.03.2026 tarihli Olağan Genel Kurul da onaylanarak, 16.04.2026 tarihinde tescil edilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Şirketimiz, uygulanması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri uyum sağlamaktadır. Şirket'imiz uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin çoğuna uyum sağlamış ve uygulamaya geçirmiştir. Diğer ilkelere uyum için çalışmalar yapılmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan Yıllık Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak 16.01.2026 tarihinde yayınlanmıştır. İlgili raporlara KAP'tan (KAP) ve Kurumsal İnternet Sitemizden (Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (sekergyo.com.tr) ulaşılabilir.

Sürdürülebilirlik Raporu

Şirketimiz Sürdürülebilirlik Raporu KAP Platformu üzerinden, Sürdürülebilirlik Uyum Raporu ve "Sürdürülebilirlik Raporu şablonları" kullanılarak 05/03/2026 tarihinde yayınlanmıştır. İlgili raporlara KAP'tan (KAP) ve Kurumsal İnternet Sitemizden (sekergyo.com.tr) ulaşılabilir.

Komitelerin Çalışma Esasları

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.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
Metrocity No:171/A İç Kapı
No:176 Şişli İstanbul
sekergyo.com.tr

Şeker  GYO