

FAALİYET RAPORU

01.01.2025-31.03.2025

Şeker  GYO

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR NO : 2025 / 27
KARAR TARİHİ : 12 Mayıs 2025
KATILANLAR : Emin Erdem, Ayşe Aybala Şimşek Galpin, Burak Latif Latifoğlu,
Ali Rıza Akbaş, Tefvik Türel
GÜNDEM : 2025/1.Dönem Faaliyet Raporu’nun Kabulü Hakkında

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“**Şirket**”) Yönetim Kurulu, 12 Mayıs 2025 tarihinde Şirket Merkezi olan Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi No:171 Metrocity Binası A Blok No:176 Şişli/İstanbul adresinde toplanarak;

01.01.2025 – 31.03.2025 dönemine ilişkin Faaliyet Raporu’nun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama ya da açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek, Şirket’in finansal durumu, karşı karşıya olunan riskler ve belirsizliklere ilişkin herhangi bir eksiklik içermediği anlaşılmış olup bu çerçevede Faaliyet Raporu’nun kabul edilmesine,

oy birliğiyle karar vermiştir.

Emin Erdem Yönetim Kurulu Başkanı	Ayşe Aybala Şimşek Galpin Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Burak Latif Latifoğlu Yönetim Kurulu Üyesi
---	--	--

Ali Rıza AKBAŞ
Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

Tefvik Türel
Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

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

**SERMAYE PİYASASI KURULU’NUN II-14.1
TEBLİĞİ’NİN 9’UNCU MADDESİ GEREĞİ
SORUMLULUK BEYANIMIZDIR**

- a) Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu’nca yayımlanmış II-14.1 Tebliği çerçevesinde hazırlanan 31.03.2025 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 yansıttığını,

beyan ederiz.

Saygılarımızla

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU**

Şeker  GYO

İÇİNDEKİLER

HAKKIMIZDA.....	2
I. TANITICI BİLGİLER	4
II. TARİHÇE	5
III. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI.....	6
IV. YÖNETİM KADROSU	7
V. YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ.....	10
VI. BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI	12
VII. ORGANİZASYON YAPISI.....	13
B. GAYRİMENKUL YATIRIMINA BAKIŞ AÇIMIZ	14
I. PORTFÖYÜMÜZ.....	16
II. PROJELER	20
1. LADEN ŞİLE EVLERİ.....	20
2. ŞEKER KULE	21
C. EKONOMİK VE SEKTÖREL PERSPEKTİF	22
I. EKONOMİK PERSPEKTİF	23
II. SEKTÖREL PERSPEKTİF	24
III. BORSA İSTANBUL'DA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI SEKTÖRÜ.....	29
IV. BORSA İSTANBUL'DA ŞEKER GYO	30
D. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL VERİLER.....	32
FİNANSAL DURUM TABLOSU (KONSOLİDE)	33
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (KONSOLİDE).....	34
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	35
İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	37
İŞTİRAKLER , İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKTAKİ YATIRIMLAR	37
GENEL KURUL BİLGİLERİ.....	37
DÖNEM İÇİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR	37
DÖNEM İÇİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR.....	38
DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	39
ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN FAYDALAR.....	39
SERMAYE ARTIRIMLARI.....	39
TEMETTÜ DAĞITIMINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	39
BAĞIŞ VE YARDIMLAR	39
ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	39
FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ.....	40
RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	40
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU.....	40
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU.....	40
KOMİTELERİN ÇALIŞMA ESASLARI.....	40
DİĞER HUSUSLAR.....	41

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



Misyonumuz, doğaya, insana
ve çevre dokusuna uyumlu
projeler üreterek sürdürülebilir
başarı sağlamaktır.

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



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



A. HAKKIMIZDA

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şeker GYO), Türkiye gayrimenkul sektöründeki köklü geçmişi ve derinlemesine sahip olduğu uzmanlıkla, sektördeki konumunu güçlendiren ve sürekli büyümeyi hedefleyen bir yatırım ortaklığıdır. Şirket, ticari, konut ve karma kullanımlı projelere yönelik yatırımlarını titizlikle seçerek portföyünü çeşitlendirmekte ve her aşamada stratejik bir yaklaşım sergileyerek gayrimenkullerini etkin bir şekilde yönetmeyi amaçlamaktadır. Şeker GYO, yalnızca mevcut projelerinde yaratıcı ve esnek çözümler geliştirmekle kalmayıp, ürettiği gayrimenkulleri portföyünde tutarak kiraya verme ya da piyasa koşullarına bağlı olarak satış yapma gibi esnek stratejileri de değerlendirmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu’nun ilgili düzenlemelerine titizlikle uyum sağlayarak faaliyet gösteren Şirket, Şekerbank’ın bir iştiraki olarak güçlü kurumsal yapısı ile gayrimenkul sektöründeki fırsatları derinlemesine analiz ederek etkin bir şekilde değerlendirme yetkinliğine sahiptir.

Operasyonel mükemmeliyet ve kaliteye olan bağlılık, şirketimizin temel çalışma ilkelerinin başında gelmektedir. Şeker GYO, muhasebe, finans, planlama ve teknik işler gibi kritik fonksiyonları kendi bünyesinde deneyimli ve uzman kadrolarla yönetmekte, aynı zamanda belirli alanlarda dış kaynak kullanımını stratejik bir tercih olarak benimsemektedir. Bu model, şirketin hem operasyonel verimliliğini artırmakta hem de sektördeki en yüksek standartları benimseyerek hizmet kalitesini sürekli olarak iyileştirmekte önemli bir rol oynamaktadır.

Şeker GYO, sektördeki güçlü konumunu, yenilikçi, sürdürülebilir ve vizyoner bir anlayışla pekiştirirken, Türkiye gayrimenkul sektörüne değer yaratan projeler kazandırma hedefi ile hareket etmektedir.

“

**Esnek Yatırım Modelleri ve Etkin Yönetimle
Gayrimenkul Sektöründe Fark Yaratan Ortağınız.**

”

I. TANITICI BİLGİLER

TİCARİ UNVAN

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

SEKTÖR	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
KAYITLI SERMAYE TAVANI	3.000.000.000 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 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.

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 tamamlanmıştır. Bu dönüşümle birlikte, Şirketimiz portföyünü; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenen diğer varlıklar ve haklar üzerine yoğunlaştırmıştır.

Şirketimiz, 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 3 Haziran 2022 tarihinde başarıyla tamamlanmıştır. Şirketimiz payları, 7 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış ve sermaye artışı 10 Haziran 2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

Bağlı ortaklığımız 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.

“

**Köklü Geçmiş,
Vizyoner Gelecek.**

”

III. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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.

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

ORTAĞIN UNVANI	31.03.2025		31.12.2024	
	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		4.374.164.862		4.374.164.862
TOPLAM SERMAYE		5.187.720.145		5.187.720.145

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	ORTAKLIKTAKİ 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	Bağ. Y.K. Üyesi	20.04.2022	Yoktur
Tevfik TÜREL	Bağ. Y.K. Üyesi	15.10.2021	Yoktur
Serdar Nuri ESER	Genel Müdür	03.07.2021	Yoktur

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, Londra Şubesi Müdürü ve İngiltere Ülke Sorumlusu olarak görev yaptı. Daha sonra Ziraat Bankası'na Genel Müdür Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanan Emin Erdem, bu görevde bulunduğu süre boyunca aynı zamanda Almanya'da DeutscheTürkische Bank'ta Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yaptı. Erdem, Haziran 2002 ile Temmuz 2021 döneminde Şekerbank T.A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapmış olup, halen Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak, Şeker Factoring A.Ş.'de ise Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ayşe Aybala Şimşek Galpin

Lisans eğitimini İletişim ve İşletme alanlarında tamamlayan Aybala Şimşek Galpin, İstanbul Bilgi Üniversitesi İşletme Fakültesi MBA yüksek lisans ve Oxford Üniversitesi Said Business School Finansal Strateji Master seviye diploma derecelerine sahiptir. Şimşek aynı zamanda Harvard Business School General Management Programı mezunudur. Şekerbank'taki kariyerine 2004 yılında başlayan Şimşek, 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, 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, Eylül 2023 itibarıyla Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdürü olarak atanmıştır. Şimşek aynı zamanda Şekerbank Kıbrıs Ltd., Şeker Faktoring A.Ş., Şeker Finansal Kiralama A.Ş., Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş. 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 Latifoğlu, kariyerine İdari Yargı Hâkimi olarak başladı. Daha sonra Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'na geçerek Bankalar Yeminli Murakıp Yardımcısı olarak 2006 yılında başladığı görevinden 2017 yılında Bankalar Yeminli Başmurakıbyı unvanı ile ayrıldı. Bu süre içerisinde Türkiye ve yurt dışında çok sayıda banka ve banka dışı finansal kurum denetimi gerçekleştirmiş olup 2014-2017 yıllarında da Denetim Grup Başkanlığı ve Vekil Daire Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Ekim 2017-Eylül 2019 tarihleri arasında Şeker Finansal Kiralama A.Ş.'de Genel Müdürlük görevini yürüten Latifoğlu, 2019 yılı Ekim ayında Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Latifoğlu aynı zamanda, Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı Yönetim Kurulu Üyesi ve Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu 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. Egebank ve Faisal Finans Kurumu'nda müfettiş, Family Finans Kurumu'nda Eminönü, İzmir ve Ankara Şubelerinde müdür olarak görev yaptı. 2005 yılında T.C. Ziraat Bankası'nda çalışmaya başladı. 2007 - 2011 arasında Ticari Bankacılıktan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı, 2012 – 2018 yılları arasında da Bankanın Bosna Hersek iştiraki olan ZiraatBank BH'da Genel Müdür 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 ile Siyasallılar Vakfı'nda da yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmış olan Ali Rıza 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 Ortağıdır. Önceki görevlerinde Türkiye Kızılay Derneği'nde Taşınmaz Yönetimi Genel Müdürü, DKY Gayrimenkul'de Genel Müdür ve COO, Ziylan 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 doktora yapmaktadır. 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**

Eğitimi sırasıyla A.Ü Siyasal Bilgiler Fakültesi (Lisans), T.C Gazi Üniversitesi (Yüksek Lisans) ve The Wharton School'da tamamlayan Serdar N. ESER 1987-2010 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun çeşitli birimlerinde Uzman ve Başuzman olarak çalıştı. 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 görevinde 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. Serdar ESER aynı zamanda İstanbul Bilgi Üniversitesi'nde yarı zamanlı öğretim görevlisi olarak dersler vermekte olup Borsaya Kote Ortaklık Yöneticileri Derneği Yönetim Kurulu Başkanlığı(KOTEDER), Gayrimenkul Yatırımcılar Derneği (GYODER) 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 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.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Ali Rıza AKBAŞ	Başkan
Burak Latif Latifoğlu	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen iki üyeden oluşmakta olup, komite başkanı bağımsız bir Yönetim Kurulu Üyesidir. Rapor tarihi itibarı ile 2025 yılı içerisinde komite tarafından altı (1) rapor hazırlanarak Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

DENETİM KOMİTESİ

Tevfik TÜREL	Başkan
Ali Rıza AKBAŞ	Üye

Denetim Komitesi ise Şirket'in iş ve işlemlerinin, yönetim stratejisi ve politikalarına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesini sağlamayı; hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğünü ve güvenilirliğini, veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilmesini, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesini ve tespit edilmesini amaçlamaktadır. Rapor tarihi itibarıyla, 2025 yılı içinde Denetim Komitesi tarafından beş (2) rapor hazırlanmış ve sunulmuştur.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Ali Rıza AKBAŞ	Başkan
Burak Latif Latifoğlu	Üye
Burak DEMİRBİLEK	Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi, dönem içinde Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket içinde geliştirilip uygulanmasını sağlamak; Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak; Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin çalışmalarını gözetmek, Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulu'nun ve bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin öneriler geliştirmek.

tirmek; Şirket'in faaliyet alanlarında oluşabilecek riskleri öngörmek ve bu risklerin olumsuz etkilerini önlemek veya azaltmak için gerekli tedbirleri önermek amacıyla çalışmalar yürütmüştür.

Ayrıca, Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket bünyesinde "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücretlendirme Komitesi" görevlerini de üstlenmektedir. Komite, rapor tarihi itibarıyla 2025 yılı içerisinde 1 rapor hazırlayarak Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Şirket, komite çalışmalarının yanı sıra kamuya açıklamış olduğu kurumsal yönetim ilkelerini ve yapılarını benimseyerek bu doğrultuda adımlar atmayı ve sürekli iyileştirme yapmayı hedeflemektedir. Ayrıca, kurumsal internet sitesinde (www.sekergyo.com.tr) yer alan etik kurallar ve yönetim ilkelerine uygun hareket etmeye özen göstermektedir.

VI. BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

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 ticarî 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

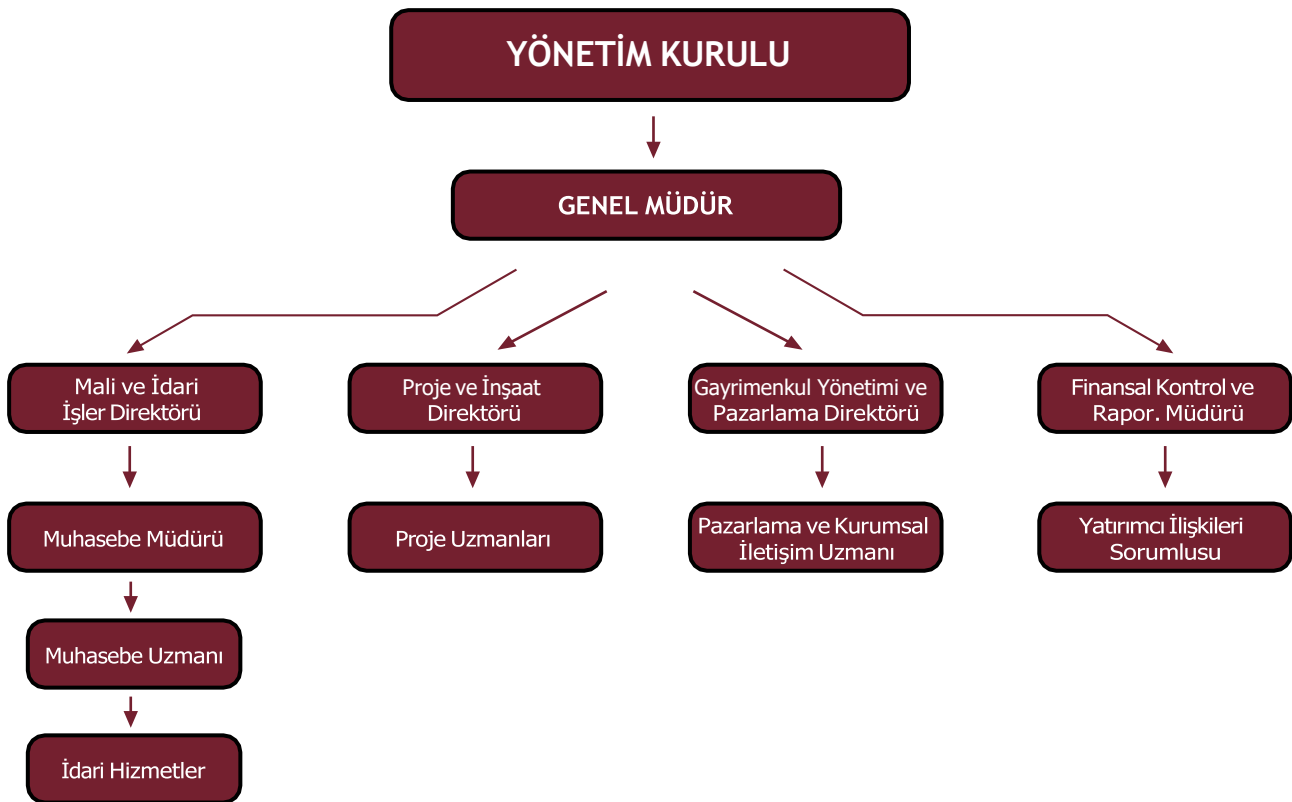
Tevfik Türel

VII. ORGANİZASYON YAPISI

Şeker GYO olarak, başarımızın temelinde yetkin insan kaynağımızın gücü olduğuna inanıyoruz. Kurum kültürümüzle uyumlu, profesyonellik ve kişisel gelişimi asli sorumlulukları kadar önemseyen bireylerden oluşan dinamik bir ekiple çalışıyoruz. İnsan kaynakları politikamız, yüksek verimliliği yüksek motivasyonla birleştirmeyi, çalışanlarımıza fırsat eşitliği çerçevesinde kariyer planlaması ve kişisel gelişimlerinde tam destek sunmayı hedefler. Doğru pozisyonlar için doğru yetenekleri istihdam ederek sağlam ve sürdürülebilir ekipler oluşturuyor, liyakat esasına dayalı, performans ve yeterliliği temel alan bir strateji uyguluyoruz.

Çalışanlarımızın yalnızca profesyonel hayatlarında değil, sosyal yaşamlarında da değer yaratmalarını teşvik eden bir vizyonla hareket ediyoruz. Şirketimizi her alanda temsil edebilecek nitelikte, motive ve proaktif bireylerle geleceği inşa ediyoruz. Personel ilişkilerimiz, İş Kanunu çerçevesinde adil ve şeffaf bir şekilde yürütülmektedir. Şirketimizde toplu sözleşme uygulaması bulunmamakla birlikte, çalışanlarımıza İş Kanunu ve ilgili mevzuatta belirtilen tüm haklar eksiksiz olarak sağlanmaktadır. Değer yaratma tutkusu ve insan kaynağıyla güçlenen bu vizyon, Şeker GYO'nun gelişim yolculuğunun en temel yapı taşıdır.

Organizasyon Şeması



A modern, two-story house with a mix of stone and light-colored concrete or plaster walls. The house features a large balcony on the upper floor with a glass railing and a covered porch on the ground floor. A woman in a yellow top is standing on the porch, and a young child is playing in the grassy yard in the foreground. The sky is a soft purple and pink, suggesting sunset or sunrise. The text "B. GAYRİMENKUL YATIRIMLARINA BAKIŞ AÇIMIZ" is overlaid in white on a dark rectangular background.

B. GAYRİMENKUL YATIRIMLARINA BAKIŞ AÇIMIZ

Şeker GYO, Türkiye gayrimenkul sektöründe sağlam bir altyapıya ve geniş bir portföy çeşitliliğine sahip, halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak, sektördeki en iyi fırsatları değerlendirme konusunda hareket kabiliyetine sahiptir. Sermaye piyasası düzenlemelerine uygun hareket eden şirketimiz, etkin bir yönetim anlayışı ve stratejik yaklaşım ile büyüme hedeflerini sürdürülebilir kılmayı amaçlamaktadır. Bu vizyon, sektörün gerekliliklerini ve yatırımcı beklentilerini karşılayarak, güçlü bir rekabet avantajı sağlamaktadır.

Portföy Çeşitlendirme ve Sürdürülebilir Gelir Yaratma

Şeker GYO'nun ana yatırım stratejisi, ticari, konut ve karma kullanımlı projelere yatırım yaparak portföy çeşitlendirmesidir. Bu çeşitlendirme, şirketin gelir akışını dengeleyerek, piyasa dalgalanmalarına karşı dayanıklılığını artırır. Yatırım sürecinde, gayrimenkullerin etkin bir şekilde yönetilmesi ve sürdürülebilir kira gelirleri elde edilmesi ön planda tutulur. Şirket, geliştirdiği projeleri portföyünde tutarak kira gelirlerinden faydalanmayı hedeflerken, uygun piyasa koşullarında satış yapma stratejisini de esnek bir şekilde kullanmaktadır.

Esnek Yatırım Yaklaşımları

Şeker GYO, her türlü gayrimenkul yatırımını esnek bir yaklaşım ile değerlendirmektedir. Bu strateji, şirketin arsa geliştirme, kat karşılığı anlaşmalar ve tamamlanmış projelerin satın alınması gibi çeşitli yatırım fırsatlarını dikkate almasını sağlar. Şirketimiz, yerel pazar dinamikleri ve uzun vadeli potansiyel göz önünde bulundurularak yatırım kararlarını alır. Şeker GYO, portföyünü büyütürken hem kısa vadeli fırsatları değerlendirmekte hem de uzun vadeli değer yaratma stratejisini sürdürmektedir.

Risk Yönetimi Odaklı Yatırımlar

Şeker GYO, yatırım yaparken riskleri minimize etmek amacıyla dikkatli bir değerlendirme süreci izler. Gayrimenkul projeleri, finansal analizler ve piyasa koşullarını göz önünde bulundurularak seçilir. Ayrıca, gelişen pazarlar ve büyüme potansiyeli taşıyan bölgeler üzerinde odaklanarak riskler daha da azaltılmaktadır. Risk yönetimi, portföy çeşitlendirmesi ve sürdürülebilir gelir hedefiyle dengelenerek, şirketin karlılığı ve büyüme oranı sürekli izlenir.

“

**Stratejik Yatırım Fırsatlarını Değerlendiriyor,
Geleceğe Yöne Veren Projeler İnşa Ediyoruz.**

”

I. PORTFÖYÜMÜZ

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirketimizin portföyünde yurt içi ve yurt dışında toplam 102 adet gayrimenkulü bulunmaktadır. 101 adet taşınmaz yurt içinde, bir (1) adet taşınmaz ise yurt dışında yer almaktadır. Gayrimenkullerimiz 21 farklı ilde konumlanmış olup, yurt içindeki portföyümüzün %58'i ofis, %40'si ticari nitelikteki taşınmazlardan, geri kalan %2'lik kısım ise arsa, mesken, ve sanayi tesisi nitelikli gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Şirketimizin sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam ekspertiz değeri 4.520.468.036 TL (Enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.) olup, taşınmaz portföyümüzün dağılımı aşağıda yer almaktadır.

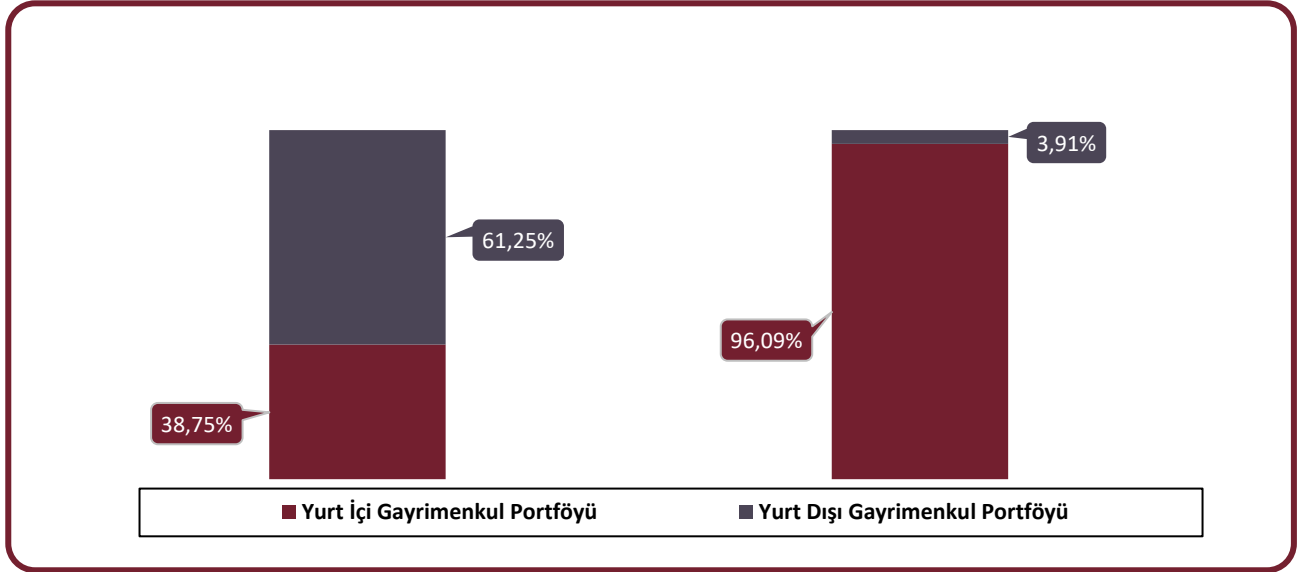
PORTFÖY ÖZET TABLOSU

Toplam Arsa Alanı Metrekare	59.061
Toplam Arsa Adedi	2
Arsalarımızın Toplam Ekspertiz Değeri	196.379.892 TL
Toplam Konut Alanı Metrekare	566
Konutta Bağımsız Bölüm Adedi	1
Konutlarımızın Toplam Ekspertiz Değeri	21.957.522 TL
Toplam Ticari Alan Metrekare (*)	35.829
Ticari Alanda Bağımsız Bölüm Adedi (*)	99
Ticari Alanlarımızın Toplam Ekspertiz Değeri (*)	4.302.130.622 TL
Gayrimenkullerimizin Toplam Ekspertiz Değeri	4.520.468.036 TL

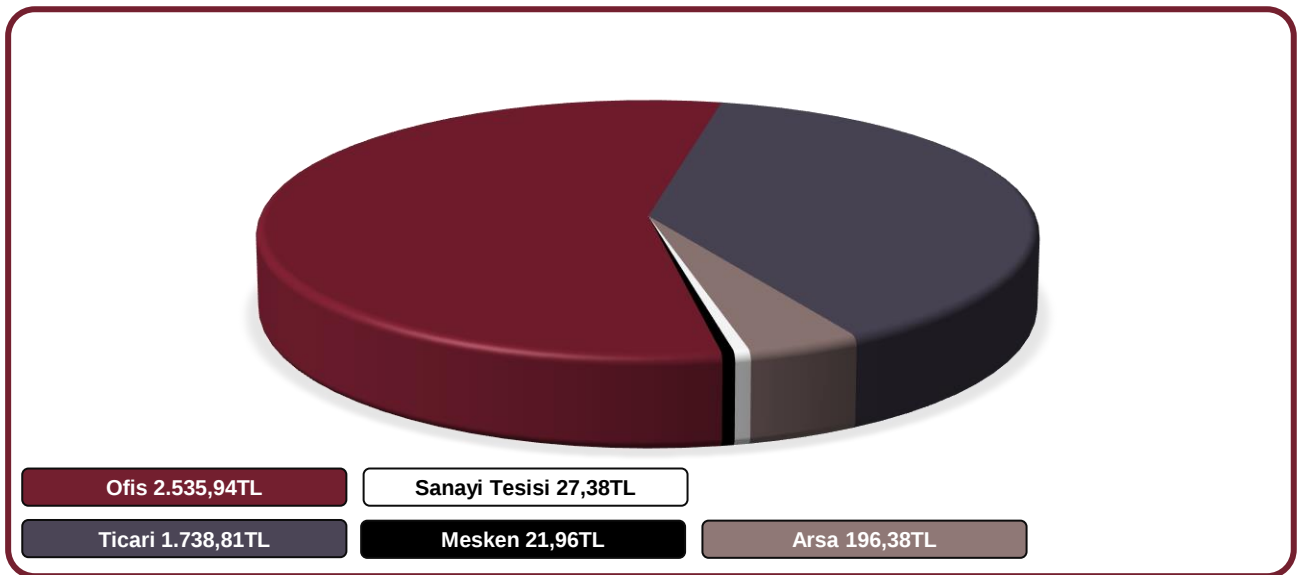
Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş., raporlarını hazırladıkları tarihler itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti sunmakta ve bu alanda yeterli tecrübe ile niteliğe sahiptir.

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

GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



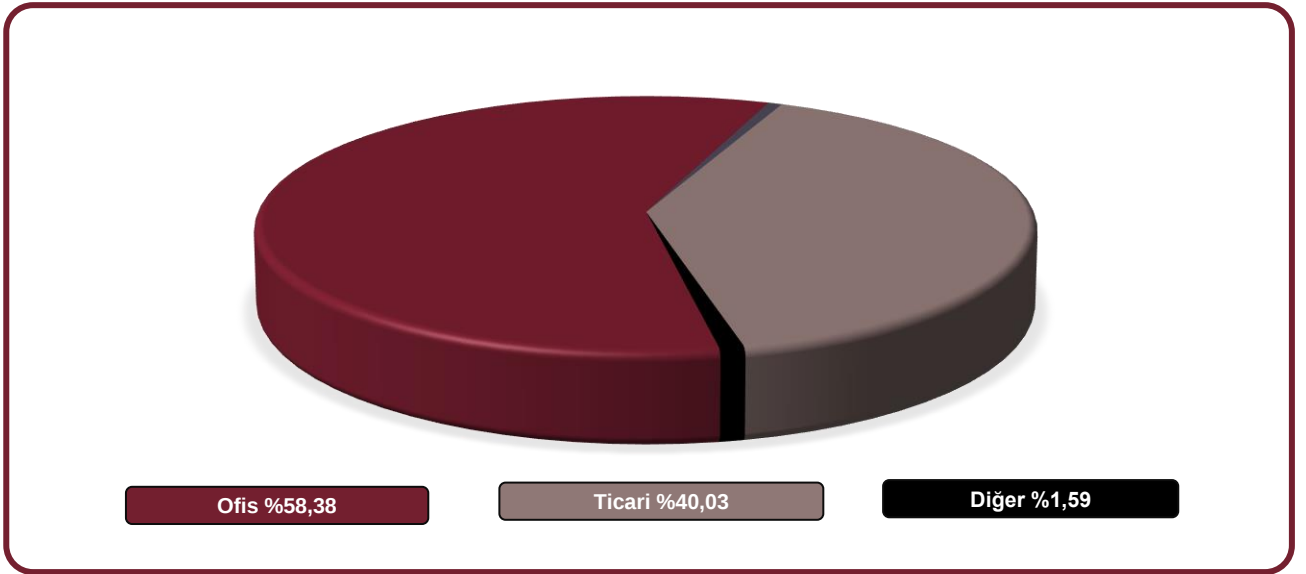
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ NİTELİK DAĞILIMI (TL)



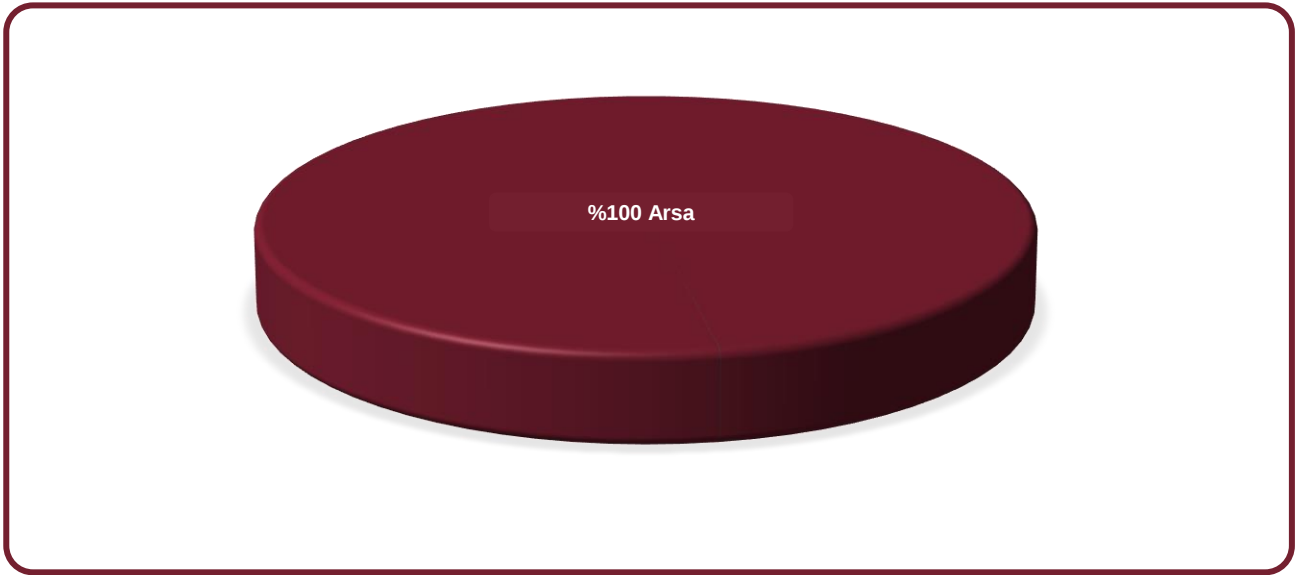
4,5 milyar TL'yi Aşan Portföy Yapısı

Toplam 102 adet gayrimenkulden oluşan 4,5 milyar TL değerindeki geniş kapsamlı ve dengeli portföyümüzde en büyük payı ofisler alırken, ticari gayrimenkuller ve arsalar da önemli bir yer tutmaktadır.

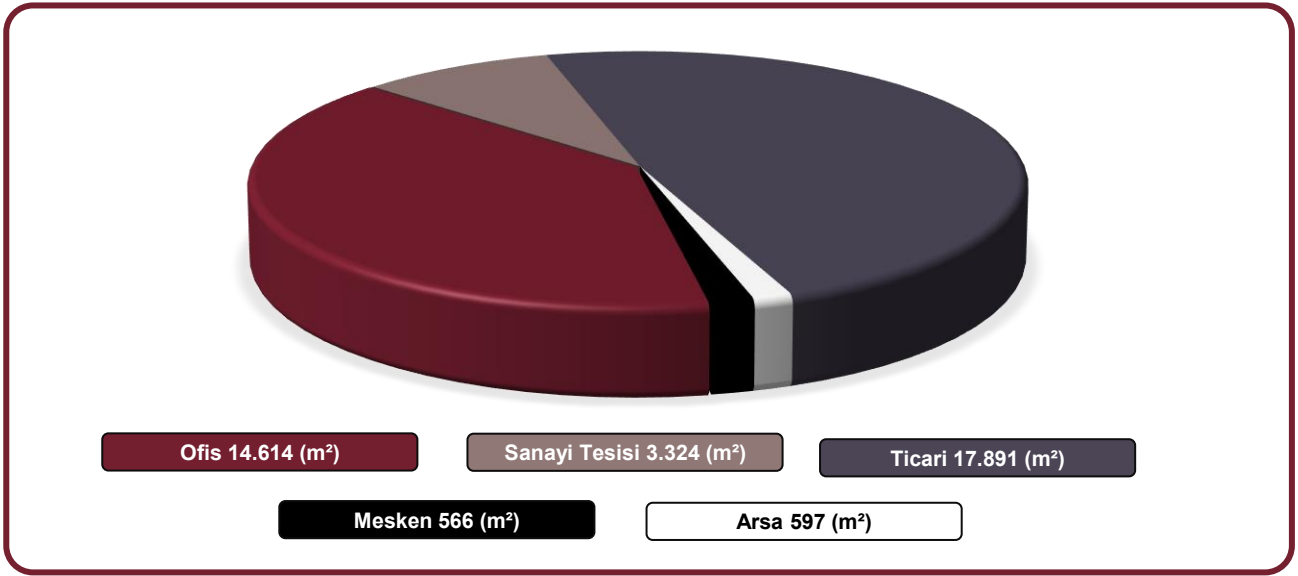
YURTIÇİ GAYRİMENKUL NİTELİK DAĞILIMI (TL)**



YURTDIŞI GAYRİMENKUL NİTELİK DAĞILIMI (TL)

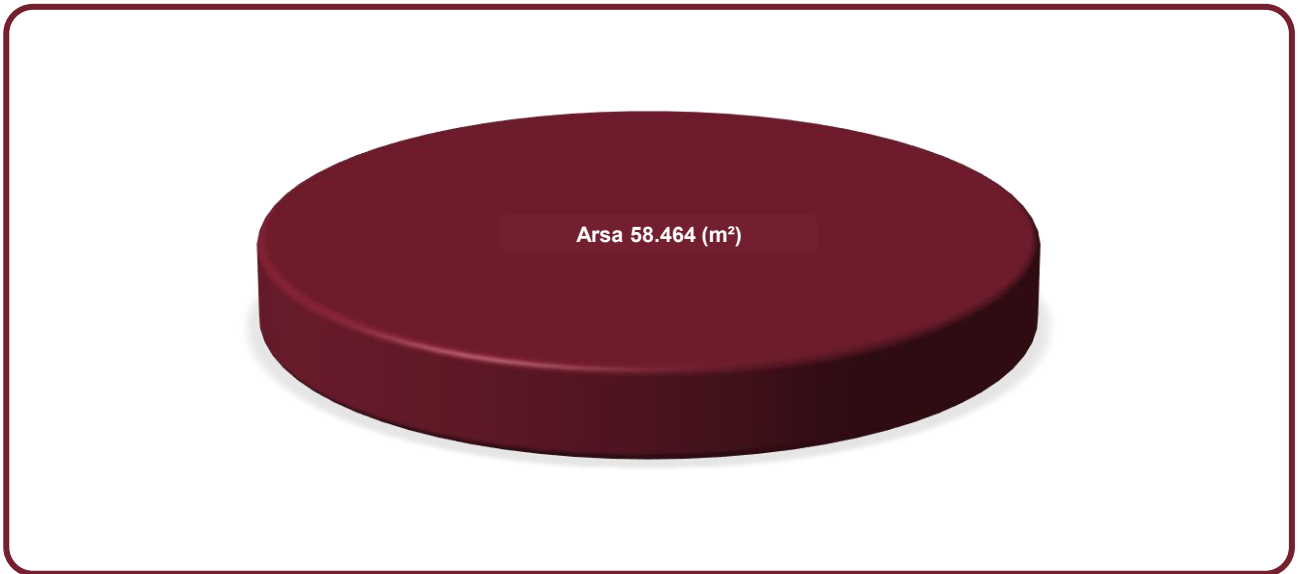


(**) Söz konusu değerlerde diğer gayrimenkullerin değeri ile birlikte, 31 Mart 2025 itibarıyla Metrocity Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 179, 180, 181, 182 ve 183 nolu bağımsız bölümlerin değeri. Şeker Kule binasında toplamda 94 adet bulunan bağımsız bölümden Şeker GYO mülkiyetinde olan; Zemin, 2. Asma kat 1., 2., 3., 4., 5., 6., 24. katlarda bulunan 30 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

YURTIÇİ GAYRİMENKUL NİTELİK DAĞILIMI (m²)

Yurt İçinde %98'e varan Ticari Gayrimenkul

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Portföy Toplam 101 adet gayrimenkulden oluşan 36.993 m² büyüklüğündeki portföyümüzde en geniş alanı ofisler kaplarken, ticari gayrimenkuller de önemli bir yer tutmaktadır. Sanayi tesisi, mesken ve arsa gibi diğer mülkler ise portföyün çeşitliliğini artırmaktadır.

YURTDIŞI GAYRİMENKUL NİTELİK DAĞILIMI (m²)

PROJE HALİNDEKİ STOK GAYRİMENKULLER

Şirketimizin portföyünde Şile Laden Evleri Projesinde 1 adet, Şeker Kule Dönüşüm projesinde 45 adet olmak üzere toplamda 46 adet bağımsız bölüm stok gayrimenkuller vasfında bulunmaktadır. Şeker Kule’de konumlu gayrimenkuller ofis nitelikli olup bu gayrimenkullerin konut vasfına dönüştürülmesi için ilgili kurumlarda çalışmalar devam etmektedir.

**STOK GAYRİMENKULLER PORTFOY
ÖZET TABLOSU**

Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Alanı Metrekare	225,84
Laden Şile Evleri Bağımsız Adedi	1
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Değeri	16.821.262 TL
Şeker Kule Dönüşüm Projesi Alanı Metrekare (***)	12.267
Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Adedi (***)	45
Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Değeri (***)	2.614.596.052 TL
Stok Gayrimenkuller Toplam Değeri	2.631.417.314 TL

(***) Söz konusu değerler Şeker Kule’de konumlu 9 ile 23. Katlar arasındaki 45 adet “Ofis” nitelikli gayrimenkule ait değerler olup dönüşüm projesi kapsamında bu bağımsız bölümler 98 adet “Konut”, 2 adet “Ofis”e dönüşecektir.



II. PROJELER

1. LADEN ŞİLE EVLERİ

Laden Şile Evleri, Şeker GYO'nun vizyoner yaklaşımıyla hayata geçirilmiş, modern yaşamın inceliklerini doğanın huzuruyla buluşturan seçkin bir projedir. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Şile'nin eşsiz doğasıyla çevrili bu proje, sakinlerine hem şehir hayatının dinamizmini hem de sahil kasabasının dinginliğini sunmaktadır.

"Konforlu Bir Yaşamın Püf Noktası" sloganıyla yola çıkan Laden Şile Evleri, toplam 11.282 m² alan üzerinde, tamamı güneye bakan 42 müstakil bağımsız bölümden oluşmaktadır. Her biri modern ve estetik mimarisiyle dikkat çeken villalar, 200 m²'yi aşan havuz alanıyla sahiplerine özel bir yaşam konforu sağlamaktadır.

Laden Şile Evleri, sürdürülebilirlik ve çevre dostu özellikleriyle de öne çıkarken, %50 oranında yeşil alana sahip olan Laden Şile Evleri'nde, yağmur suyu toplama sistemi kullanılarak peyzaj alanlarının sulanması sağlanmaktadır. Ayrıca, elektrikli araç şarj üniteleri ve akıllı ev sistemleri gibi modern teknolojiyle donatılmış olup, sürdürülebilir bir yaşam imkânı sunmaktadır.

Sosyal olanaklar açısından da zengin olan proje, bir (1) km uzunluğunda yürüyüş parkuru, 200 m² yüzme havuzu ve mini basketbol sahası gibi aktivitelerle sakinlerine sağlıklı ve aktif bir yaşam sunmaktadır. Şile merkeze sadece beş (5) dakikalık mesafede konumlanan Laden Şile Evleri, hem doğayla iç içe bir yaşam arzulayanlar hem de şehir merkezine yakın olmak isteyenler için ideal bir seçenektir.

Şile'nin bozulmamış doğası, orman ve deniz havasını bir arada sunan konumu, Laden Şile Evleri'ni benzersiz kılmaktadır. Oksijen değeri yüksek bu bölgede, dışarı adım atıldığı ilk andan itibaren doğanın tazeliğini hissettirmektedir.

Şeker GYO'nun deneyimi ve güvencesiyle inşa edilen Laden Şile Evleri, modern yaşamın tüm gereksinimlerini karşılayan, doğayla barışık ve sürdürülebilir bir yaşam alanı sunmaktadır. 31.03.2025 tarihi itibarıyla Şeker GYO mülkiyetindeki 14 villadan 13'ü satılmış olup kalan 1 adet villanın satış çalışmaları devam etmektedir.

“

**Şeker GYO ile Doğanın Kalbinde
Modern Bir Yaşam Başladı.**

”

2. ŞEKER KULE

Şeker GYO, İstanbul'un finans merkezi MİA'da (merkezi iş alanı) yer alan prestijli "Şeker Kule" projesiyle modern şehir yaşamını yeniden tanımlıyor. Şehrin kalbinde, finansal kurumların ve prestijli gökdelenlerin tam ortasında konumlanan Şeker Kule aynı zamanda uluslararası geçerliliğe sahip LEED Gold sertifikasına sahiptir. Bu sertifika, projenin enerji verimliliği, su tasarrufu, malzeme kullanımı ve iç mekân hava kalitesi gibi kriterlerde üst düzey standartlara uygun olduğunu göstermektedir. Çevredeki büyük alışveriş merkezleri, oteller ve sosyal yaşam alanlarıyla benzersiz bir lokasyonun yanı sıra her türlü ulaşım kolaylığı ile dikkat çeken bu bölge, lüks konut talebinin hızla arttığı bir merkez haline gelmiş durumda.

Şeker GYO, bu stratejik dönüşümle mevcutta 93 adet "Ofis", 1 adet "Dükkan" nitelikli bağımsız bölümden oluşan Şeker Kule'yi, özellikle artan nitelikli konut talebine yanıt vermek amacıyla konut/rezidans, ofis ve dükkan niteliklerinden oluşan karma kullanım formatında yeni bir yapıya kavuşturmaktadır. Proje revizyonu sonucunda 98 adet "Konut", 3 adet "Dükkan" ve 58 adet "Ofis" olmak üzere 159 adet bağımsız bölüm oluşturulacaktır. Dönüşüm çalışması, %67 Şeker GYO ve %33 Yüklenici payı ile hasılat paylaşımı modeli ile hayata geçirilmektedir. Projenin imalat aşamaları devam etmekte olup 2025 yılı sonunda tamamlanması öngörülmektedir.

Şeker GYO, bu adımıyla şehrin en prestijli lokasyonlarından birinde, modern yaşam alanları sunarak sektördeki öncülüğünü pekiştiriyor.



“

**İstanbul'un Merkezinde
Prestij ve Lüks Yaşam Konforu**

”



C. EKONOMİK VE SEKTÖREL PERSPEKTİF

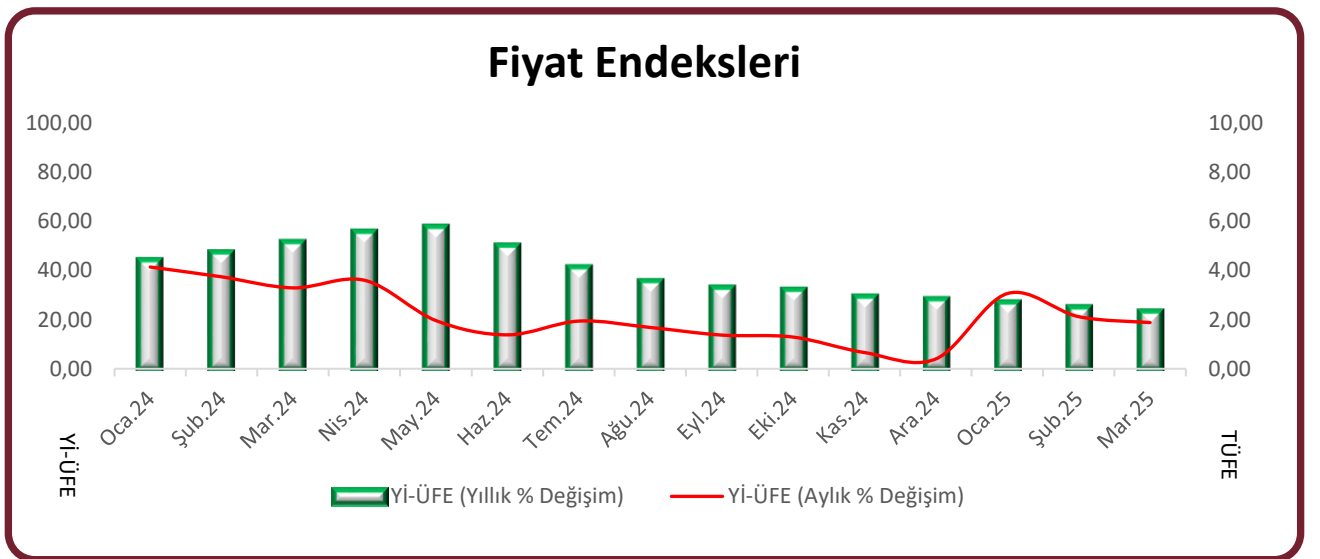
I. EKONOMİK PERSPEKTİF

Ekonominin hızla değişen dinamiklerle şekillendiği 2025 yılında gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik büyüme, enflasyon, işsizlik oranları ve ticaret politikaları gibi faktörler uluslararası düzeyde büyük bir belirsizlik yarattı.

Türkiye Ekonomisi

Uluslararası piyasalardaki faiz oranları Türkiye'nin para politikasını da yakından etkiledi. 2023 Haziran ayından itibaren artış eğiliminde olan faiz oranları 2024 yılı sonuna gelindiğinde Para Politikası Kurulu (PPK) kararı ile %50'den %47,5'a indirildi. 2025 yılı boyunca faiz oranlarının kademeli olarak düşürülmesiyle birlikte ekonomik dengelenme sürecinin destekleneceği öngörülmektedir. Enflasyonun yıl sonuna doğru belirgin şekilde gerilemesi ve finansal piyasalarda istikrarın güçlenmesi beklenmektedir.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından hesaplanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) ve Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verileri yer almaktadır. 2024 yılında Yİ-ÜFE ve TÜFE'deki dalgalanmalar, farklı sektörler üzerinde çeşitli etkiler yarattı. Genel olarak yıl boyunca yüksek enflasyon, işletmelerin fiyatlama stratejilerini ve maliyet yönetimlerini yakından etkilerken tüketici talebinde belirsizliklere yol açtı. 2025 yılı ilk çeyreğinde ise Yİ-ÜFE ve TÜFE'de düzenli bir düşüş gözlenmektedir.



Kaynak: TÜİK, Yurt İçi Fiyat Endeksi, Tüketici Fiyat Endeksi, 2025/03

TÜİK verilerine göre 2024 yılına %44 seviyelerinde başlayan Yİ-ÜFE, yıl ortasında %58'e kadar yükseldikten sonra yıl sonunda %29 oranına geriledi. 2025 ilk çeyreğinde ise Yİ-ÜFE %27 ile yıla başlayıp Mart 2025'te %23,5 seviyelerinde gerçekleşmiştir.

TÜFE ise yılın başında %65 seviyesindeyken, yaz aylarında %75'e ulaştı ve yılı %44 ile kapattı. Aylık bazda net artışlar yılın ilk aylarında ve yaz başında görülürken, yılın son çeyreğinde artış hızında belirgin bir yavaşlama yaşandı. 2025 Mart ayı itibariyle TÜFE bir önceki yıla göre %38,10, bir önceki aya göre ise %2,46 artmıştır.

II. SEKTÖREL PERSPEKTİF

2025 yılının ilk çeyreği, Türkiye'de ve dünyada yaşanan politik ve ekonomik gelişmelerin etkisiyle faaliyette bulunduğumuz sektör açısından önemli bir yıl olacağını göstermektedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

2023 yılında dalgalı bir seyir izleyen inşaat üretim endeksi, 2024 yılını en yüksek değerini gördüğü 145,2 seviyesinde kapatmıştır. 2025 Ocak ayında 137,8 ile yıla başlayan endeks şubat ayında 127,7 seviyesine gerilemiştir.

TÜİK arındırılmamış Şubat sonu raporuna göre hazırlanan aşağıdaki tabloda toplam inşaat üretim endeksi ve alt kırımlarına ait yıllık değişimler yer almaktadır.

İNŞAAT ÜRETİM ENDEKSİ	
FAALİYET TÜRÜ	BİR ÖNCEKİ YILA GÖRE DEĞİŞİM
Toplam İnşaat	%12,7
Bina inşaatı	%14,9
Bina dışı yapıların inşaatı	%10,3
Özel inşaat faaliyetleri	%7,1

Kaynak: TÜİK İnşaat Üretim Endeksi ve Değişimleri, 2025/02

Türkiye toplam inşaat sektörü üretim endeksi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %12,7 artış gösterdi. Bina inşaatında üretim endeksi aynı dönemde %14,9 artarken bina dışı yapılarda %10,3, özel inşaat faaliyetlerinde ise %7,1 yükselme yaşadı.

2024 yılına 370,8 seviyesinde başlayan inşaat ciro endeksi, büyüme ivmesi devam ederek Aralık ayında 1.579,8 ile yıl içerisindeki en yüksek değerini gördü. 2025 ocak ayında 570,9 seviyesinde yıla başlayan endeks şubat ayında bir önceki aya göre %11,5 oranında artarak 636,4 seviyesine ulaştı.

TÜİK'in arındırılmamış Şubat sonu raporuna göre hazırlanan aşağıdaki tabloda toplam inşaat ciro endeksi ve alt kırımlarına ait yıllık değişimler yer almaktadır.

İNŞAAT CİRO ENDEKSİ

FAALİYET TÜRÜ	BİR ÖNCEKİ YILA GÖRE DEĞİŞİM
Toplam İnşaat	%49,1
Bina inşaatı	%49,6
Bina dışı yapıların inşaatı	%67,1
Özel inşaat faaliyetleri	%32,8

Kaynak: TÜİK İnşaat Ciro Endeksi ve Değişimleri, 2025/02

Bina inşaatı ciro endeksi, 2025 Şubat ayında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %49,1 yükseldi. Bu artış bina dışı yapıların inşaatlarda %67,1, özel inşaat faaliyetleri endeksi ise %32,8 olarak izlendi.

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

DÖNEM	KISITLAYAN FAKTÖR YOKTUR	TALEP YETERSİZLİĞİ	HAVA ŞARTLARI	İŞGÜCÜ EKSİKLİĞİ	MALZEME VE/VEYA EKİPMAN EKSİKLİĞİ	FİNANSMAN SORUNLARI	DİĞER FAKTÖRLER
2025/03	%68,8	%12,0	%5,5	%3,6	%3,0	%23,6	%0,5

Kaynak: TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, 2025/03

TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

2024 yılı itibarıyla Türkiye'nin ticari gayrimenkul ve ofis piyasasında hareketli bir seyir yaşandı. TCMB tarafından yayımlanan Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) verilerine göre, yılın dördüncü çeyreğinde ticari gayrimenkul fiyatlarında nominal fiyat artışları devam etse de reel fiyatlardaki düşüş dikkat çekti. Yüksek seyreden enflasyonun etkisiyle özellikle ofis segmentindeki reel değer kaybı görüldü.

Aşağıdaki tabloda yer alan verilere göre 2024 yılı dördüncü çeyreğinde TGFE, bir önceki çeyreğe göre %7,3 yükselerek, yıllık bazda nominal olarak %37,6 oranında artış gösterdi. Ancak, enflasyon etkisi göz önünde bulundurulduğunda reel bazda %6,2 düşüş gerçekleşti.

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
 TÜRKİYE	170,1 (%37,6)	171,9 (%38,4)	160,5 (%33,6)
 İSTANBUL	154,3 (%28,4)	156,9 (%29,8)	146,6 (%24,4)
 ANKARA	177,8 (%41,7)	181,6 (%44,0)	166,9 (%35,0)
 İZMİR	170,1 (%37,2)	170,3 (%38,0)	168,7 (%32,0)

Kaynak: TCMB, Reel Sektör İstatistikleri, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, 2024/4Ç

- **Dükkan Fiyat Endeksi (DFE):** 2024 yılı dördüncü çeyreğinde dükkan fiyatları çeyreklik bazda %7,7 oranında artarken, yıllık bazda nominal olarak %38,4 yükseldi. Reel olarak ise %5,6 düşüş gözlemlendi.
- **Ofis Fiyat Endeksi (OFE):** Ofis fiyatları çeyreklik bazda %5,0 artış gösterirken, yıllık bazda nominal olarak %33,6 artış kaydetti. Ancak reel bazda %8,9 oranında azaldı.

İstanbul, Ankara ve İzmir'de ticari gayrimenkul fiyat endeksleri çeyreklik bazda sırasıyla %6,3, %4,5 ve %7,6 oranında arttı. Yıllık bazda bakıldığında ise İstanbul'da %28,4, Ankara'da %41,7 ve İzmir'de %37,2 oranında nominal fiyat artışları görüldü.

KONUT SEKTÖRÜ

İnşaat üretim sektörünün 2024 yılı ikinci yarısından itibaren hareketlenmesine bağlı olarak konut satışları da hız kazandı. 2024 yılında tamamında yapılan satışların toplamı 1.48 milyon adet olarak görülürken, bu sayı ile bir önceki yıla göre %20,56 artış olarak gerçekleşmiştir. 2025'in ilk çeyreğinde ise gerçekleşen konut satış adedi 335.786 olup bir önceki yılın aynı dönemindeki satış adedi olan 279.604'e göre %20 artış gözlenmektedir.

Türkiye’deki konut sektöründe yaşanan adetsel gelişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	TOPLAM KONUT SATIŞI	İPOTEKLİ SATIŞ	İLK EL SATIŞ	İKİNCİ EL SATIŞ	YABANCI KONUT SATIŞI
2024 Ç1	279.604	27.622	88.256	191.348	5.685
2025 Ç1	335.786	51.729	99.876	235.910	4.578
DEĞİŞİM	%20,09	%87,27	%13,17	%23,29	-%19,47

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, 2025/03

2012 yılının ortalarında yürürlüğe giren Mütakabiliyet Yasası ile artış gösteren yabancılara konut satışı, 2024 yılında olduğu gibi 2025 ilk çeyreğinde de düşüş eğilimini sürdürdü. TÜİK verilerine göre, 2025 ilk çeyreğinde yabancı alımları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %19,47 azalarak 4.578’e geriledi ve son yedi yılın en düşük seviyesine ulaştı. Yıl içinde yabancılara yapılan konut satışlarının toplam içindeki payı 2024 ilk çeyreğinde %2,03 iken, 2025’te %1,36’ya düştü.

Konut sektöründeki talebi doğrudan etkileyen unsurlardan biri olan konut kredi faizleri, TCMB verilerine göre 2023 yılında ortalama %29,50 seviyesindeyken, 2024 yılında %42,79’a ulaştı. Bu faiz artışı, konut talebinde baskı yaratırken, ipotekli satışlarda da azalmaya yol açtı. 2025 yılının ilk çeyreğinde Konut faiz oranı bir miktar düşerek ortalama %40 seviyelerinde gözlenmiştir. 2025’te ilk çeyrekte ipotekli konut satışları 51.729 adet olmuş ve toplam satışlar içindeki payı %15,40 oranında gerçekleşmiştir. Öte yandan, ilk el konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,17 artışla 99.876 adede yükselirken, ikinci elde bu oran %23,29 artış göstermiştir.

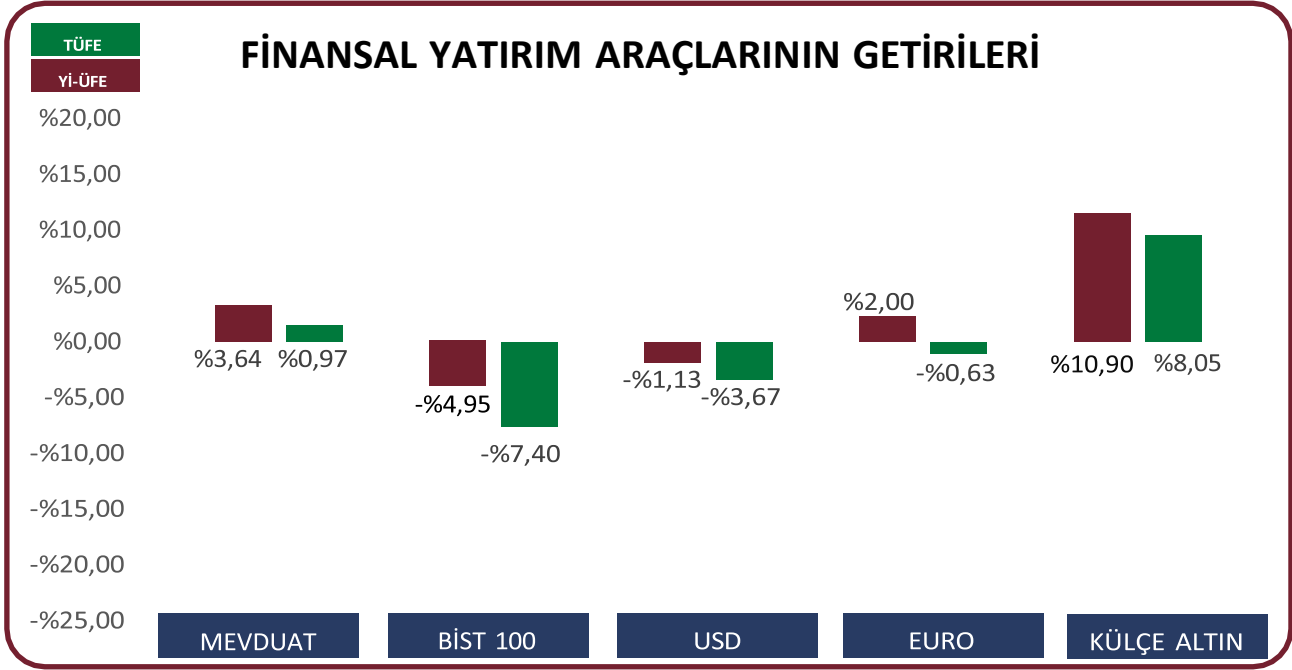
2025 yılı Mart ayı Konut Fiyat Endeksi (KFE) detayları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	174,0	161,1	186,4	172,2
Yıllık Değişim	%32,3	%30,7	%38,6	%32,5
Aylık Değişim	%2,0	%2,5	%1,9	%3,8

Kaynak: TCMB, Reel Sektör İstatistikleri, Konut Fiyat Endeksi, 2025/03

2025 yılı Mart ayında KFE bir önceki yıla göre %32,3 oranında artış göstererek birinci çeyrekte %174,0 düzeyine ulaştı. İstanbul Ankara ve İzmir olmak üzere üç (3) büyük ile endeksleri sırasıyla %161,1, %186,4 ve %172,2 şeklinde gerçekleşti. Konut kredi faizlerinin yüksekliği yanında konut talebini etkileyen bir diğer önemli unsur, konut yatırımının beklenen getirisinin alternatif yatırım olanaklarına göre durumudur

FİNANSAL YATIRIM ARAÇLARININ GETİRİLERİ



Kaynak: TÜİK, Finansal Yatırım Araçlarının Üç Aylık Reel Getiri Oranları, 2025/03

TCMB Aralık ayı verilerine göre KFE bir önceki yılın aynı ayına göre %32,3 oranında artarak 2025 ilk çeyreğini %174,0 seviyesinde kapattı.

2025 yılı Mart ayı itibarıyla Türkiye’de finansal yatırım araçlarının reel getirileri incelendiğinde, en yüksek reel getiri külçe altında gözlemlendi. Yİ-ÜFE bazında külçe altın %10,90 oranında reel getiri sağlarken, TÜFE bazında %8,05’lik bir artış gösterdi.

Mevduat faizlerinde Yİ-ÜFE’ye göre %3,64 reel getiri, TÜFE’ye göre ise %0,97 oranında getiri görüldü. BİST 100 endeksi, Yİ-ÜFE’ye göre %4,95’lik bir reel kayıp oluştururken, TÜFE’ye göre %7,40 oranında reel kayıp yaşandı.

Döviz tarafında ise Yİ-ÜFE’ye göre reel getirisi %1,13, TÜFE’ye göre %3,67 kayıp yaşanırken, Euro’da sırasıyla Yİ-ÜFE’ye göre % 2,00 getiri ve TÜFE’ye göre %0,63 kayıp olarak gerçekleşti.

III. BORSA İSTANBUL'DA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI SEKTÖRÜ****

2025 yılı itibarıyla Borsa İstanbul'da toplam 49 gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketinin payları işlem görmektedir.

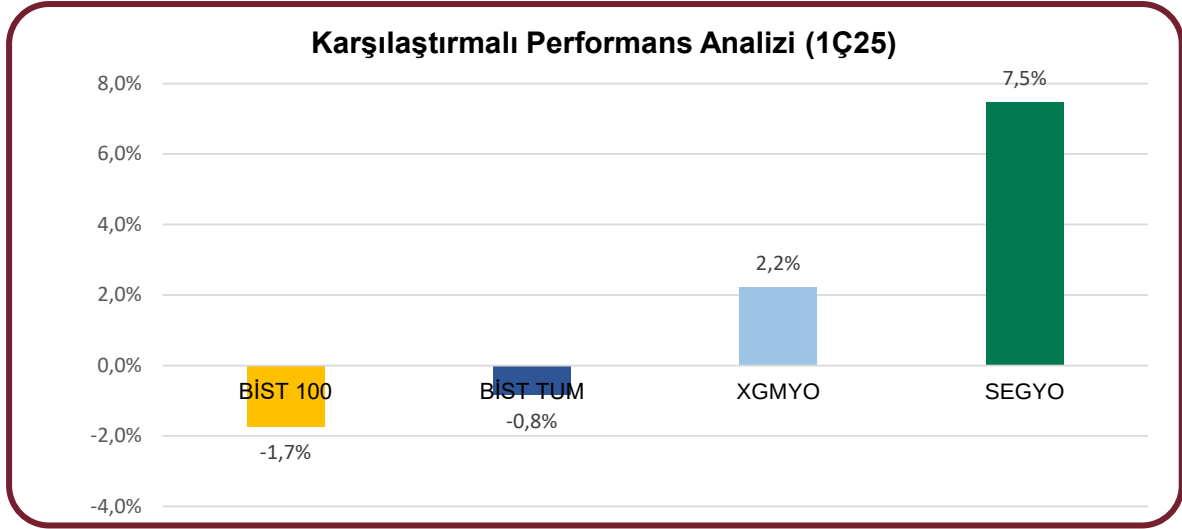
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
32	31	33	33	33	33	39	48	49	49

Kaynak: KAP

Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) açıklanan 2025 yılının ilk 3 aylık finansal verilerine göre (31.03.2025 itibarıyla) gayrimenkul yatırım ortaklıklarının toplam firma değeri 555 milyar TL'ye piyasa değeri ise 545 milyar TL'ye ulaşmıştır.

	FİRMA DEĞERİ	PİYASA DEĞERİ (TL)
SEKTÖR	554.831.286.170	544.488.866.193
SEGYO	4.460.408.927,94	4.214.216.366

Aşağıda yer alan tablo GMYO Endeks, BİST 100, BİSTTUM Endeksleri ile Şeker GYO'nun 2025 yılının ilk çeyreğinde gösterdiği yüzdelik değişimleri içermektedir.



Kaynak: Finnet

2025 yılını ilk çeyreğinde BİST100 Endeksi 2024 yıl sonuna göre %1,7 düşüş gösterirken, BİSTTUM Endeksi %0,8 düşüş göstermiştir.

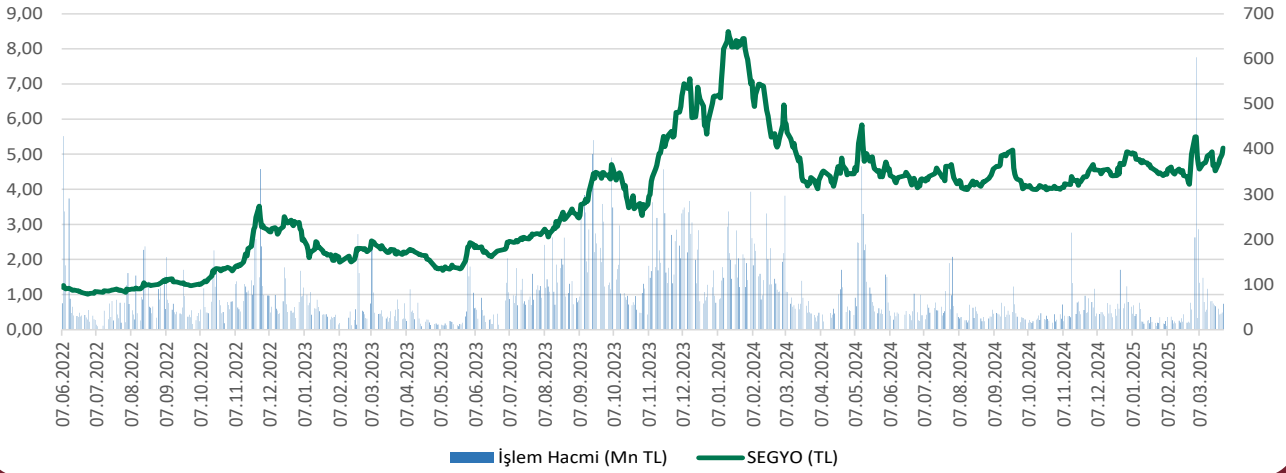
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi (XGMYO) ise 1Ç25 döneminde 2024 yıl sonuna göre %2,2 artış kaydetmiştir. 2024 yılını 4,82 TL pay fiyatı ile tamamlayan Şeker GYO'nun pay fiyatı 1Ç25 sonu itibarıyla 5,18 TL seviyesine yükselirken, 2025 yılının ilk çeyrekteki yükselişi BİST 100 ve XGMYO Endekslerinin üzerinde %7,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

(****) Sektör ve SEGYO'ya ait veriler KAP ve Finnet Veri Terminali'nden temin edilmiştir.

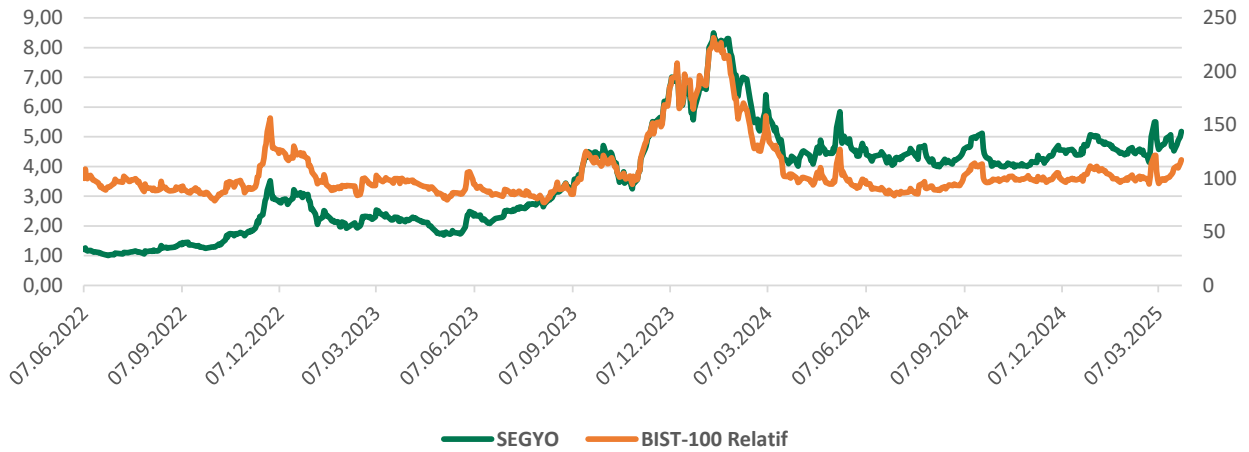
IV. BORSA İSTANBUL'DA ŞEKER GYO

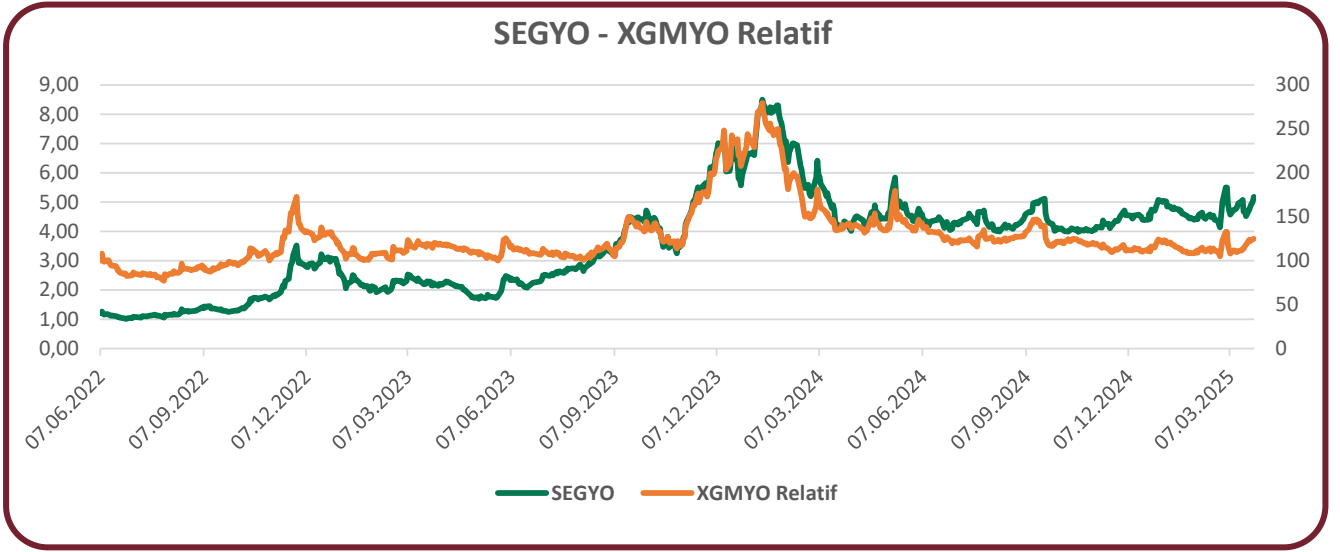
Şeker GYO, 1,10 TL fiyatla halka arz edilmiş ve 7 Haziran 2022 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştı. Şirketimiz paylarının BİST'te işlem görmeye başladığı tarihten itibaren pay performansına ilişkin grafik ile BİST 100 ve XGMYO Endeksine göre relatif performansı gösteren grafikler aşağıda yer almaktadır.

SEGYO - BİST PERFORMANSI



SEGYO - BIST-100 Relatif





D. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL VERİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU (KONSOLİDE)

VARLIKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar	2.817.357.850	418.844.118
Nakit ve Nakit Benzerleri	161.830.105	333.896.624
Finansal Yatırımlar	-	-
Diğer Alacaklar	362.596	411.026
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>362.596</i>	<i>411.026</i>
Proje Halindeki Stoklar	2.631.417.314	60.856.729
Peşin Ödenmiş Giderler	18.238.543	18.958.937
Diğer Dönen Varlıklar	5.509.292	4.720.802
Duran Varlıklar	4.657.311.993	7.274.705.543
Diğer Alacaklar	6.942	26.402
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.520.468.036	6.957.812.487
Maddi Duran Varlıklar	132.487.677	311.751.192
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	234.012	244.453
Kullanım Hakkı Varlıkları	4.115.326	4.871.009
TOPLAM VARLIKLAR	7.474.669.843	7.693.549.661
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	393.359.985	443.312.449
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	314.157.193	342.273.475
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	2.853.880	11.762.310
Ticari Borçlar	2.826.846	1.116.373
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>-</i>	<i>635.545</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>2.826.846</i>	<i>480.828</i>
Diğer Borçlar	6.541.933	5.548.419
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>6.541.933</i>	<i>5.548.419</i>
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	66.069.494	81.609.598
Kısa Vadeli Karşılıklar	910.639	1.002.274
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	910.639	1.002.274
Uzun Vadeli Yükümlülükler	726.194.543	731.071.705
Uzun Vadeli Borçlanmalar	71.754.640	228.729.656
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	5.041.522	5.076.935
Uzun Vadeli Karşılıklar	537.291	591.356
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>537.291</i>	<i>591.356</i>
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	648.861.090	496.673.758
Özkaynaklar	6.355.115.315	6.519.165.507
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		
Ödenmiş Sermaye	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	4.374.164.862	4.374.164.862
Geri Alınmış Paylar (-)	(31.130.200)	(31.130.200)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	72.229.779	72.229.779
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	74.611.550	74.611.550
<i>- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)</i>	<i>75.021.608</i>	<i>75.021.608</i>
<i>- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)</i>	<i>(410.058)</i>	<i>(410.058)</i>
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.994.767	1.994.767
Geçmiş Yıllar Kârları	1.213.739.466	1.598.634.759
Net Dönem Kâr/Zararı	(164.050.192)	(384.895.293)
TOPLAM KAYNAKLAR	7.474.669.843	7.693.549.661

KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (KONSOLİDE)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2024
Hasılat	80.721.316	256.955.916
Satışların Maliyeti (-)	(56.336.275)	(188.762.739)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	24.385.041	68.193.177
BRÜT KÂR/ZARAR	24.385.041	68.193.177
Genel Yönetim Giderleri (-)	(29.747.021)	(21.685.755)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	498.535	1.817.730
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(263.464)	(4.367.160)
ESAS FAALİYET KÂRİ/ZARARI	(5.126.909)	43.957.992
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRİ/ZARARI	(5.126.909)	43.957.992
Finansman Gelirleri (+)	18.609.702	58.529.087
Finansman Giderleri (-)	(48.087.486)	(126.812.244)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	22.741.833	244.928.700
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRİ/ZARARI	(11.862.860)	220.603.535
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(152.187.332)	(2.648.450)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRİ/ZARARI	(164.050.192)	217.955.085
DÖNEM KÂRİ/ZARARI	(164.050.192)	217.955.085
Pay başına kazanç	(0,20)	0,27
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	(0,20)	0,27

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

01.01-31.03.2025 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.

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS’lere 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 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30’dur.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Seri: III-48.1a Sayılı Tebliğdeki	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	161.830.105	333.896.62
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	7.260.201.792	7.332.969.556
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		52.637.766	26.683.481
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	7.474.669.843	7.693.549.661
E	Finansal Borçlar	Md.31	385.911.833	582.765.441
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	2.853.880	11.762.319
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	6.355.115.315	6.519.165.507
	Diğer Kaynaklar		730.788.815	579.856.403
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	7.474.669.843	7.693.549.661

Diğer Finansal Bilgiler		Seri: III-48.1a Sayılı Tebliğdeki	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	161.830.105	333.896.624
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	176.678.658	176.678.658
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	228.799	22.690.595
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)	-	-

Portföy Sınırlamaları		Seri: III-48.1a Sayılı Tebliğdeki	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	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)	97%	95%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	2%	4%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	2%	2%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	6%	9%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2%	4%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	0%	6%	≤ %10

İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

31 Mart 2025	Faiz Geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Danışmanlık Geliri	Kur farkı Giderleri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş.	10.169.477	31.778.151	-	-	-	-	41.927.628
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	-	-	-	-	-	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	343.434	-	-	-	(682.093)	(338.659)
Şeker Faktoring A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Şeker Sigorta A.Ş.	-	-	-	-	-	(1.261.726)	(1.261.726)
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Şeker Kentsel A.Ş.	-	79.885	-	-	-	-	79.885
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	2.547.996	-	-	-	-	2.547.996
	10.169.477	34.749.466	-	-	-	(1.943.820)	42.975.123

İŞTİRAKLER,İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKTAKİ YATIRIMLAR

Şirket'in %100 pay sahibi olduğu 25.000.000 TL (Endeksli Tutar: 143.976.033 TL) çıkarılmış sermayeye sahip Şeker Kentsel'in faaliyet konusu, kendisine ait gayrimenkullerin alınıp satılması ve bu gayrimenkuller üzerinde her türlü tasarrufta bulunulmasıdır.

GENEL KURUL BİLGİLERİ

Şeker GYO'nun 2024 yılı faaliyetlerini değerlendirmek üzere Olağan Genel Kurul toplantısı 28 Mart 2025 tarihinde şirket merkezinde yapılmış olup, özetle Genel Kurul tarafından; 2024 yılı finansal tablolar ve faaliyet raporu onaylanmış, bütün Yönetim Kurulu üyeleri ibra edilmiş , yeni yönetim kurulu üye seçimi yapılmış ve 2024 faaliyet yılı finansal raporlarımız için bağımsız denetim hizmeti DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir. Ayrıntılı Genel Kurul dokümanlarına Grup'umuzun kurumsal web sitesinden ulaşmak mümkündür.

DÖNEM İÇİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR

Grup'un aktifinde yer alan Şeker Kule'nin en verimli şekilde değerlendirilebilmesi amacıyla Şeker Kule katlarının ofis niteliğinden konut/rezidans niteliğine dönüştürülmesi "Hasılat Paylaşımı" yöntemi ile gerçekleştirilmekte olup %67 Şeker GYO payı ve %33 Yüklenici payı şeklinde sözleşme, 02.05.2024 tarihinde yasal izinlerin alınmasını takiben yürürlüğe girmiştir.

İlgili sözleşmeye konu olmayan 02.05.2024 tarihli yapı ruhsatına göre yeniden oluşan ve yapılacak proje konseptine uygun olarak sosyal donatı ve hizmet alanlarının geliştirilmesi, satış hızının ve hasılatının maksimize edilmesi amacıyla, 21.09.2023 tarihinde imzalanan sözleşmenin devamı şeklinde 04.09.2024 tarihinde Yüklenici firma ile ek bir Protokol imzalanmıştır.

Şile Laden Evleri projesi toplam 14 adet villanın 13 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

DÖNEM İÇİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR

FİRMA ADI	HİZMET TÜRÜ
Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Tic.A.Ş.	Araç Kiralama Hizmeti
Tepeaşan Hukuk Bürosu - Av. Fatih Tepeaşan	Genel Hukuk Danışmanlığı
Uyumsoft Bigi Sis. ve Teknolojileri Tic. A.Ş.	Sistem Yönetimi
Şeker Sigorta A.Ş.	Sigorta Hizmeti
DRT Bağımsız Denetim SMM A.Ş.	Bağımsız Denetim
Piyon Yönetim Sis. Danışmanlık ve Tic. Ltd. Şti.	Onarım ve Tedarik Hizmeti
Reklam Beş Tanıtım ve Bilişim Hizmetleri Danışmanlık Turizm Tic.Ltd.Şti.	Online Portal Hizmeti
Yıldırım Turizm Taşımacılık Servis A.Ş.	Ulaşım Hizmeti
Ergün Hukuk Bürosu - Av. Şebnem Ergün	Hukuki Danışmanlık
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Menkul Kıymet Alım Satım Aracılık Hizmeti
Optimal Proje Yönetimi ve İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	Proje Yönetimi
İkiziz Prodüksiyon Reklam ve Halkla İlişkiler Org.Tic.Ltd.Şti.	Kreatif Reklam Ajansı
ID Consultancy - Işıl Dinçer	Satış ve Pazarlama
Majorel Telekomünikasyon Hizmetleri A.Ş.	Çağrı Merkezi Hizmeti
Sare Medya Reklam ve Bilişim	Dijital Reklam Satınalma Ajansı
Asil CPA Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Danışmanlık
PWC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Vergi Hizmetleri (Genel Tasdik)
Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	Danışmanlık
Genç Depolama Nakliyat İç ve Dış Tic.Ltd.Şti.	Depolama Hizmeti
Barış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Müteahhitlik Hizmeti
Metrocity Millenium A Blok Bina Yöneticiliği	Bina Yönetimi
Türkiye Sigorta A.Ş.	Sigorta Hizmeti
Remedy Bilişim Teknolojileri A.Ş.	IT Bakım Destek Hizmeti
Destek Bilgisayar Paz. Ve Tic. Ltd.Şti.	Sistem Yönetimi
Yurtiçi Kargo A.Ş.	Kargo Hizmeti
Tekogrup Teknoloji Ltd. Şti.	Koplama, Fotokopi Hizmeti
Pluxee Çalışan Deneyimi Danışmanlık ve	Personel Yemek Hizmeti
Beta OSGB İş Sağlığı ve Güvenliği Ltd. Şti.	İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmeti

Kariyer Net Elek.Yay. Ve İlet. Hiz. A.Ş.	İK Yazılım Programı Hizmeti
Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.	KAP Hizmeti, MTHS Hizmeti
İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.	Saklama Hizmeti
HDI Fiba Emeklilik ve Hayat A.Ş.	Bireysel Emeklilik Hizmeti
Han A Temizlik Maddeleri ve Hiz. A.Ş.	Oto Yıkama Hizmeti
Petrol Ofisi A.Ş.	Akaryakıt

DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER

Grup'un faaliyet raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu üyeleri hakkında idari ve adli yaptırım veya açılan herhangi bir dava bulunmamaktadır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalar için karşılık bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE 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 2.214.507 TL'dir (31 Aralık 2024: 2.551.692 TL)

SERMAYE ARTIRIMLARI

2025 yılı içerisinde sermaye artırımını yapılmamıştır.

TEMETTÜ DAĞITIMINA İLİŞKİN BİLGİLER

28 Mart 2025 tarihli Genel Kurul kararına istinaden, 2024 yılı faaliyet dönemine ilişkin olarak herhangi bir temettü dağıtımı söz konusu olmamıştır.

BAĞIŞ VE YARDIMLAR

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yapılmış olan bağış ve yardımların toplamı 3.537 TL'dir.

ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

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

FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. 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 DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz, uygulanması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri uyum sağlamaktadır. Şirket’imiz uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin çoğuna uyum sağlamış ve uygulamaya geçirmiştir. Diğer ilkelere uyum için çalışmalar yapılmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak 06/03/2025 tarihinde yayınlanmıştır. İlgili raporlara KAP’tan (KAP) ve Kurumsal İnternet Sitemizden (Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (sekergyo.com.tr) ulaşılabilir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU

Şirketimiz Sürdürülebilirlik Raporu KAP Platformu üzerinden, Sürdürülebilirlik Uyum Raporu ve “Sürdürülebilirlik Raporu şablonları” kullanılarak 06/03/2025 tarihinde yayınlanmıştır. İlgili raporlara KAP’tan (KAP) ve Kurumsal İnternet Sitemizden (sekergyo.com.tr) ulaşılabilir.

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.

DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.



GENEL MÜDÜRLÜK

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

sekergyo.com.tr