Şeker GYO

01.01.2026-30.09.2026 DÖNEMİ

FAALİYET RAPORU



ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR NO:	**:**	2026/29
KARAR TARİHİ	**:**	04 Kasım 2026
KATILANLAR	**:**	**Emin Erdem, Ayşe Aybala Şimşek Galpin, Burak Latif Latifoğlu, Ali Rıza Akbaş, Tevfik Türel**
GÜNDEM	**:**	01.01.2026-30.09.2026 (2026/3. Dönem) Dönemine İlişkin Finansal Tablo ve Faaliyet Raporu'nun Kabulü Hk.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("**Şirket**") Yönetim Kurulu, 04 Kasım 2026 tarihinde, Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity Binası A Blok İç Kapı No: 176 Kat:10 Şişli -İstanbul adresinde toplanarak aşağıdaki kararları almıştır.

i) 01.01.2026-30.09.2026 dönemine ilişkin "Türkiye Finansal Raporlama Standartları" çerçevesinde hazırlanan, denetim komitesinde onaylanmış, bağımsız denetimden geçmemiş Solo ve Konsolide Finansal Tablolar ile Dip Notlarının kabul edilmesine,

ii) 01.01.2026-30.09.2026 dönemine ilişkin Faaliyet Raporu'nun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama yada açıklamanın yapıldığı tarih itibariyle yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek, Şirket'in finansal durumu, karşı kaşıya olunan riskler ve belirsizliklere ilişkin herhangi bir eksikliği içermediği, bu çerçevede Faaliyet Raporunun kabul edilmesine

Oybirliği ile 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	**Tevfik Türel** Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	

YÖNETİM KURULU 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 30.09.2026 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 ve açıklamanın yapıldığı tarih itibariyle 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 yaratan 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 gerçekleşmiştir. 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 olup 16.04.2026 tarihi itibariyle 5.000.000.000 TL'sına yükseltilmiştir.

> **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 değerde 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	30.09.2026		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		6.856.209.498		6.856.209.498
TOPLAM SERMAYE		**7.669.764.781**		**7.669.764.781**

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	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, 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, 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 doktorasını tamamlamıştır. SPK lisanslı değerleme 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
KURUMSAL YÖNETİM	Ali Rıza AKBAŞ	Başkan
	Burak Latif LATİFOĞLU	Üye
	Burak DEMİRBİLEK	Üye
DENETİM	Tevfik TÜREL	Başkan
	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 iki (2) 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 izlenmes ,

- 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 dört (4) 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 İlişkileri 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 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 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

Tevfik 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.

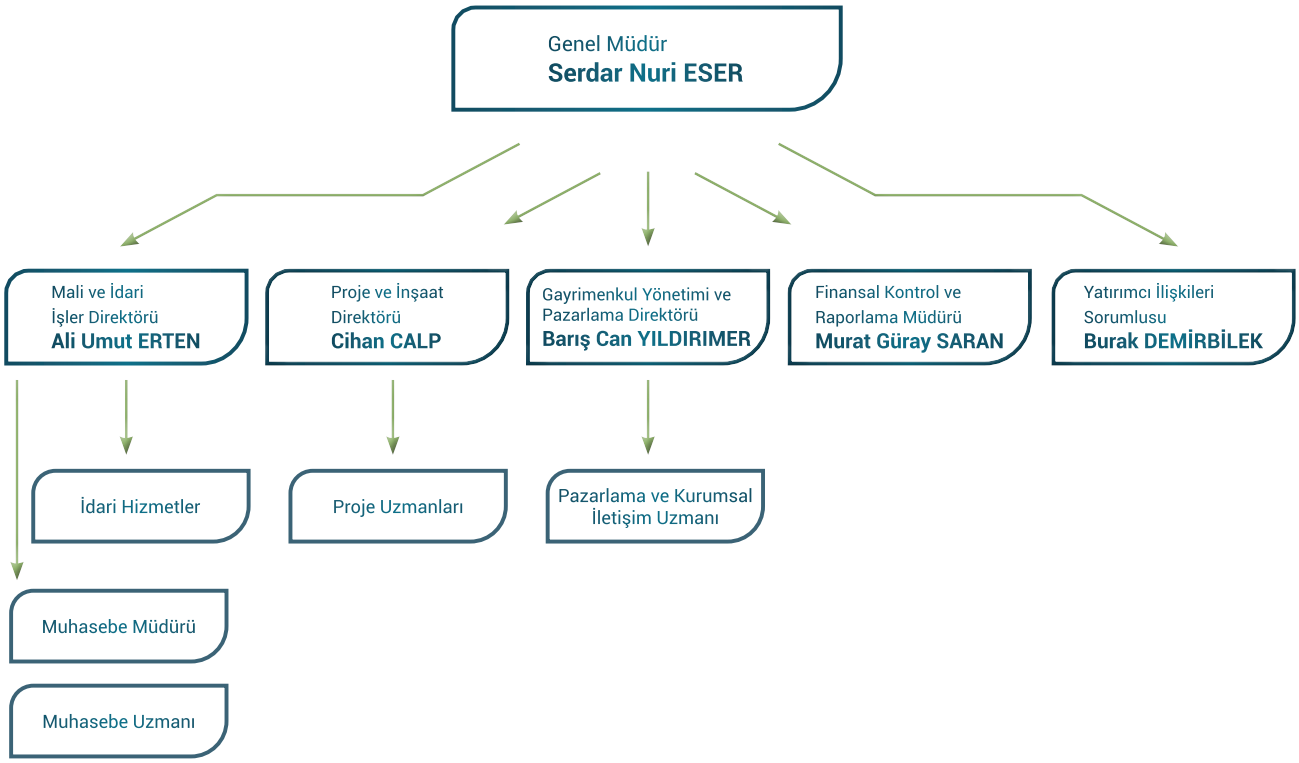
İnsan kaynakları politikamız; yüksek verimlilik ile yüksek motivasyonu birlikte gözeten, liyakat esasına dayalı ve performans odaklı bir yönetim anlayışı üzerine kuruludur. Doğru yetenekleri doğru pozisyonlarda istihdam ederek güçlü, dayanıklı ve sürdürülebilir ekip yapıları oluşturmayı; çalışanlarımıza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

Organizasyon yapımız; sorumluluk alanları açık şekilde tanımlanmış, süreç odaklı ve kurumsal yönetişim 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 desteklendiği kurumsal kültürümüz; Şeker GYO'nun istikrarlı büyüme vizyonunun en önemli yapı taşlarından birini oluşturmaktadır.

Organizasyon Şeması





PORTFÖY VE PROJELERİMİZ

I. PORTFÖYÜMÜZ

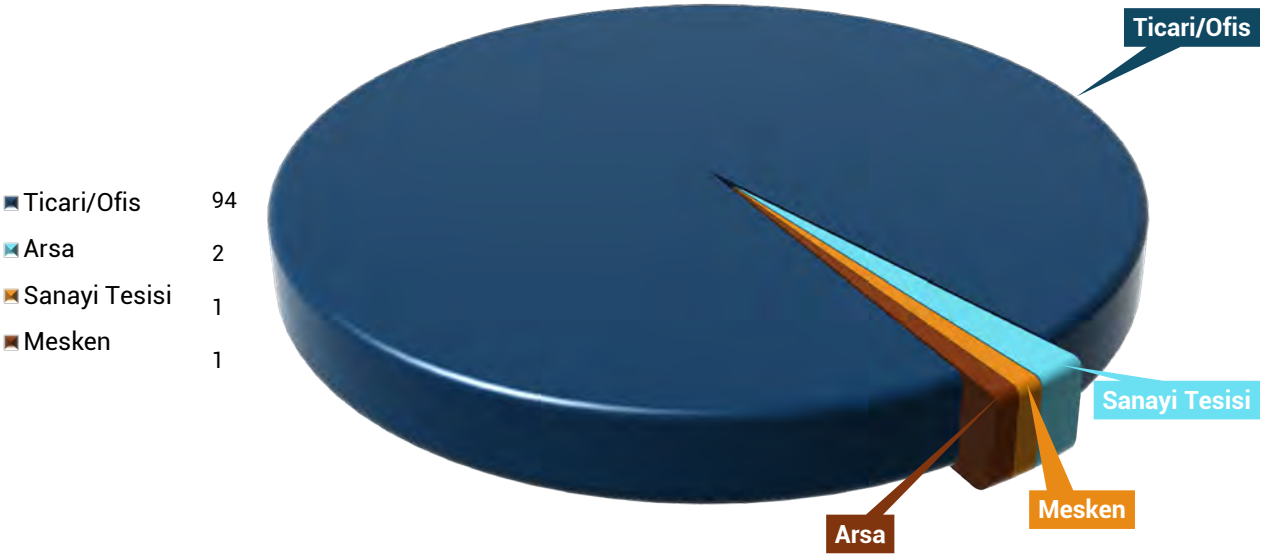
a. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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 98 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.

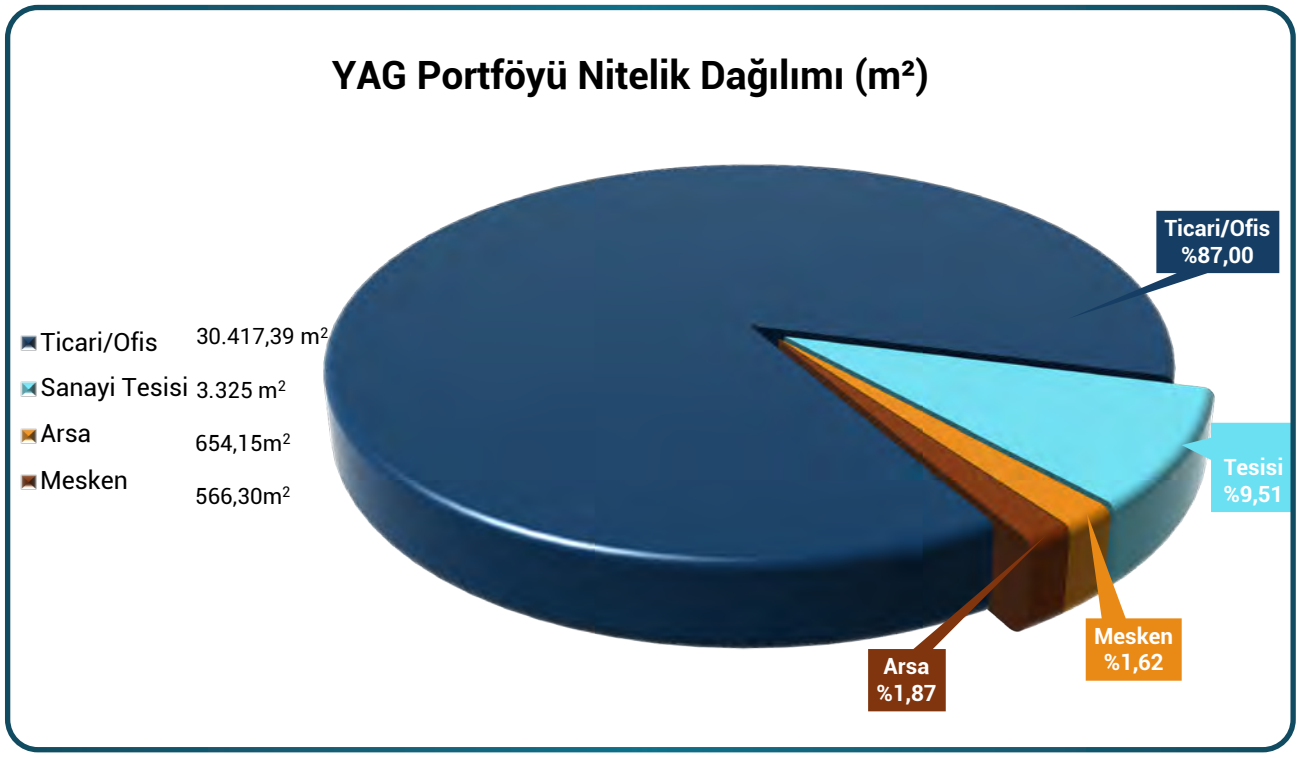
YAG portföyü kompozisyonu ağırlıklı olarak ticari ve ofis nitelikli varlıklardan oluşmakta olup; değer bakımından %98,23'ü, alansal olarak ise %87,00'si ticari/ofis nitelikli taşınmazlardan meydana gelmektedir. Bu dağılım, düzenli kira geliri üretme kapasitesi, sürdürülebilir nakit akışı ve uzun vadeli portföy getirisi açısından stratejik bir değer taşımaktadır.

YAG portföyüne ilişkin nitelik bazlı dağılımlar, adet ve alan büyüklüğü kriterlerine göre aşağıda yer almaktadır.

YAG Portföyü Nitelik Dağılımı (Adet)



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



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.

Değer Odaklı Yaklaşımımızla Gayrimenkulde Sürdürülebilir Çözümler Üretiyoruz.

YAG portföy büyüklüğüne ilişkin temel göstergeler aşağıdaki gibidir:

YAG PORTFÖY ÖZET TABLOSU

Toplam Arsa Alanı (m²)	654
Toplam Arsa Adedi	2
Arsalarımızın Toplam Ekspertiz Değeri	26.339.332 TL
Toplam Konut Alanı (m²)	566
Konutlarımızın Toplam Ekspertiz Değeri	31.089.919 TL
Konutta Bağımsız Bölüm Adedi	1
Toplam Ticari/Ofis Alanı (m²) (*)	33.742
Ticari/Ofis Alanda Bağımsız Bölüm Adedi (*)	95
Ticari/Ofis Alanlarımızın Toplam Ekspertiz Değeri (*)	5.372.614.550 TL
YAG Toplam Ekspertiz Değeri	5.430.043.801 TL

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

YAG portföyünün toplam ekspertiz değeri 5.430.043.801 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 değerleme kuruluşu olan Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiş olup, ilgili kuruluş 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 Zemin Katta 2 adet, 2. Normal Katta 11 adet ve 9. kat ile 23. kat arasında bulunan 96 adet olmak üzere toplamda 110 adet bağımsız bölüm stok gayrimenkuller vasfında bulunmaktadır. Alya Residence Levent konumlu gayrimenkullerin 13.10.2025 tarihi itibariyle konut ve ofis nitelikli kat mülkiyeti tapuları çıkmıştır.

STOKLAR ÖZET TABLOSU

Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	11.670
Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Adedi	109
Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Değeri (*)	4.393.795.264 TL
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	226
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Adedi	1
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Değeri	24.707.888 TL
Stok Toplam Değeri	4.418.503.152 TL

(*) Enflasyon muhasebesi kapsamında (1.840.524.084 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.

2026 Haziran ayı itibarıyla projede yer alan 14 adet villadan 13 adedinin satışı tamamlanmış, Şeker GYO portföyünde kalan bir (1) adet villa için satış vaadi sözleşmesi imzalanmış olup tapu devri 2027 2. çeyreğinde yapılacaktır.

Laden Şile Evleri, tamamlanmasınından itibaren 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 taşımıştır.

> **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, İstanbul'da uzun yıllar ağırlıklı olarak iş fonksiyonuyla öne çıkan Levent bölgesinde, 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 alandan oluşmaktadır.

Projenin yapı kullanma izin belgesi (iskân) 01.10.2025 tarihi itibarıyla alınmış olup projedeki konutlar yatırımcısına teslim edilebilecek durumdadır. 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 projelerinden biri konumundadır.

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


ALYA
RESIDENCE LEVENT

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 inşai faaliyetleri Haziran 2026 itibarıyla son aşamaya gelmiş olup iskan süreci devam etmektedir.

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

Projenin tamamlanmasını takiben gayrimenkulün yenilenen teknik kapasitesi ve yapısal durumu ile 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 üçüncü çeyreğinde inşaat sektörüne ilişkin üretim göstergeleri, yılın önceki dönemlerine kıyasla daha pozitif yönlü bir seyir izlemiştir. Üretim endekslerinde kaydedilen geri çekilmeler, sektörde büyüme hızının yavaşladığına işaret etmekle birlikte, üretim faaliyetlerinin tarihsel ortalamaların üzerinde kalmaya devam ettiği gözlenmektedir. Kamu ve özel sektör yatırımlarının sürdürdüğü destekleyici rol sayesinde sektör genelinde faaliyet hacmi korunurken, alt faaliyet grupları arasında farklılaşan performans dinamikleri dikkat çekmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayımlanan arındırılmamış Ağustos 2026 yılı 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**	**Ağustos 2026**	**Değişim (YTD)**
Toplam İnşaat	133,1	126,6	(%4,9)
Bina İnşaatı	154.4	141,7	(%8,3)
Bina Dışı Yapılar	84,9	97,2	%14,5
Özel İnşaat Faaliyetleri	119,4	112,1	(%6,2)

Kaynak: TÜİK İnşaat Üretim Endeksi ve Değişimleri, 2026/8 (2021=100, Takvim Etkilerinden Arındırılmış)

Toplam İnşaat Üretim Endeksi, Ocak 2026'da 133,1 seviyesindeyken Ağustos 2026 itibarıyla 126,6 seviyesine düşmüş ve yıl başından bu yana (YTD) %4,9 oranında düşüş kaydetmiştir. Mart 2026'da yılın en düşük seviyesi olan 101,6'ya ulaşan endeks bir artış ivmesi yakalayıp %24,6'lık bir yükseliş sergilemiştir. Birinci çeyreğin sonuna göre ciddi bir yükseliş gözlense de, Ocak 2026 seviyeleri Ağustos 2026'da yakalanamamıştır. Bu görünüm, inşaat sektöründe üretim faaliyetlerinin yıl boyunca yavaş bir toparlanma eğilimi içinde olduğunu ortaya koymaktadır.

Bina inşaatı faaliyetleri aynı dönemde 154,4 seviyesinden 141,7 seviyesine gerileyerek %8,3 oranında düşüş kaydetmiştir. Toplam inşaat endeksi üzerinde belirleyici ağırlığa sahip olan bu alt sektördeki gerileme, konut ve ticari gayrimenkul yatırımlarındaki yavaşlamanın sektörün genel performansı üzerindeki etkisini ortaya koymaktadır.

Bina dışı yapılar alt kaleminde üretim endeksi 84,9 seviyesinden 97,2 seviyesine yükselmiştir ve yıl başından bu yana %14,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Diğer faaliyet türlerinin aksine gözlenen bu yükseliş, altyapı ve benzeri yatırımların sektördeki daralmayı kısmen dengeleyen daha istikrarlı bir görünüm sergilediğine işaret etmektedir.

Özel inşaat faaliyetleri endeksi ise aynı dönemde %6,2 oranında gerileyerek 119,4 seviyesinden 112,1 seviyesine düşmüştür. Sektör genelindeki yavaşlamaya paralel olarak gerçekleşen bu gelişme, uzmanlık gerektiren ve tamamlayıcı nitelikteki faaliyetlerde de ivme kaybı yaşandığını göstermektedir. Bununla birlikte, endeks seviyesinin 100 eşiğinin üzerinde kalması, söz konusu faaliyet grubunda üretim hacminin belirli ölçüde korunmaya devam ettiğine göstermektedir.

Ocak-Ağustos 2026 dönemine ait inşaat sektörüne ilişkin ciro endeksleri incelendiğinde, sektörde nominal ciro artışının oldukça güçlü bir seyir izlediğini görülmektedir. Yılın ilk aylarında üretüm hacminde düşüş yaşansa da Mart 2026'dan 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 Ağustos 2026 raporuna göre hazırlanan aşağıdaki tabloda toplam inşaat ciro endeksi ve alt kırımlarına ait yıllık değişimler yer almaktadır.

İNŞAAT CİRO ENDEKSİ

FAALİYET TÜRÜ	Ocak 2026	Ağustos 2026	Değişim (YTD)
Toplam İnşaat	743,4	1301,1	%75,0
Bina İnşaatı	901,7	1420,6	%57,5
Bina Dışı Yapıların İnşaatı	390,6	1037,2	%165,5
Özel İnşaat Faaliyetleri	790,4	1333,1	%68,7

Kaynak: TÜİK İnşaat Ciro Endeksi ve Değişimleri, 2026/8 (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 743,6 seviyesinde iken Ağustos 2026 itibarıyla 1.301,1 seviyesine yükselmiş; %75,0 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 901,7 seviyesinden 1.420,6'e çıkarak % 57,5 oranında artmıştır. Konut ve ticari yapı projelerindeki durdunluk, bina inşaatı cirolarının stabil seyretmesini desteklemiştir.

Bina dışı yapılar alt faaliyet grubunda ciro endeksi, 390,6'ten 1.037,2 düzeyine yükselmiş ve %165,5 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–Mayıs 2026 döneminde 790,4 seviyesinden 1.333,1 seviyesine yükselmiş ve 8 ayda %68,7 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 3. çeyreğinde de inşaat sektöründe maliyet artışlarının belirgin bir şekilde devam ettiğini ortaya koymaktadır.

TÜİK'in takvim etkilerinden arındılımış Ağustos raporuna göre hazırlanan aşağıdaki tabloda toplam inşaat maliyet endeksi ve alt kırımlarına ait yıllık değişimler yer almaktadır.

AĞUSTOS 2026 İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ – ÖZET TABLO

FAALİYET TÜRÜ	Ocak 2026	Ağustos 2026	Değişim (YTD)
Toplam İnşaat Maliyet Endeksi	2.210,24	2.510,40	%13,2
Malzeme Endeksi	1.927,95	2.280,88	%18,3
İşçilik Endeksi	2.888,38	3.031,15	%4,9
Binalar – Toplam	2.205,40	2.463,54	%11,7
Bina Dışı Yapılar – Toplam	2.226,49	2.628,48	%18,1

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, 2026/8 (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 sekiz ayında maliyet artışlarının temel belirleyicisi, malzeme giderlerindeki yükseliş olmuştur. 2026 yılı Ağustos ayı itibarıyla malzeme endeksi 2.280,88 seviyesinde gerçekleşirken, işçilik endeksi 3.031,15 seviyesine ulaşmış; bu durum, inşaat sektöründe emek maliyetlerinin baskısının arttığını 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 Ağustos itibarıyla 2.628,48 seviyeside 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 verilerine 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
2026/6	72,3	12,3	1,1	3,2	2,2	21,7	0,4
Değişim	**3,6**	**1,3**	**-4,4**	**-1,1**	**0,1**	**-3,1**	**-0,3**

Kaynak: TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, 2026/9

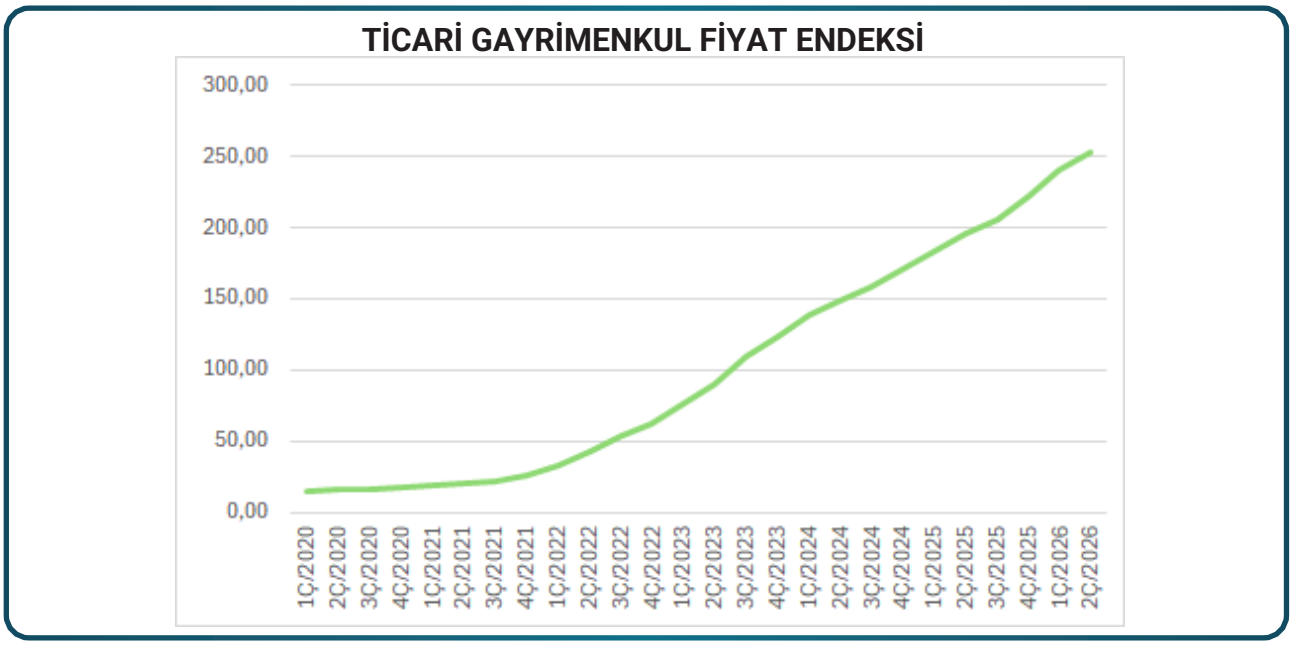
Söz konusu tabloya göre 2026 yılı Eylül ayı itibarıyla inşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir unsur bulunmadığını belirten girişimlerin oranı, yılın Ocak ayına kıyasla 3,6 puan artarak %72,3 seviyesine çıkmıştır. Bu gelişme, sektörde faaliyet ortamına ilişkin algının görece iyileştiğine işaret etmektedir.

Aynı dönemde talep yetersizliği, faktöründe kısmi bir yükseliş ve işgücü eksikliği, hava şartları gibikısıtlayıcı faktör etkilerinde bir düşüş gözlenmiştir. Özellikle talep yetersizliğinin 1,3 puan artması, iç talep koşullarında bir durağanlık oluştuğunu göstermektedir.

Buna karşılık, finansman sorunları 2025 yılı sonunda da olduğu gibi 2026 3. 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 Gayrimekul 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, 2026/2 (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 yansıdığını 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 %5,5 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %29,4 oranında artmış, reel olarak ise aynı seviyede kalmıştır.

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
TÜRKİYE	253,2 (%29,4)	254,9 (%29,2)	244,2 (%30,6)
İSTANBUL	221,5 (%27,8)	222,9 (%26,6)	216,8 (%31,4)
ANKARA	282,9 (%32,5)	284,0 (%30,4)	278,7 (%38,7)
İZMİR	254,5 (%25,7)	254,6 (%25,9)	253,4 (%24,6)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Kaynak: TCMB, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, 2026/2

Türkiye genelinde Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'ndeki %29,4'lik artışa benzer şekilde dükkân ve ofis endeksleri de sırasıyla %29,2 ve %30,6 oranlarında yükselmiştir. İstanbul'da artış oranları daha sınırlı kalmakla birlikte tüm alt kırılımlarda pozitif bir seyir izlenmiştir. Ankara, hem toplam ticari gayrimenkulde (%32,5) hem de ofis sınıfında (%38,7) ve dükkan sınıfında (%30,4) 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–Eylül 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)

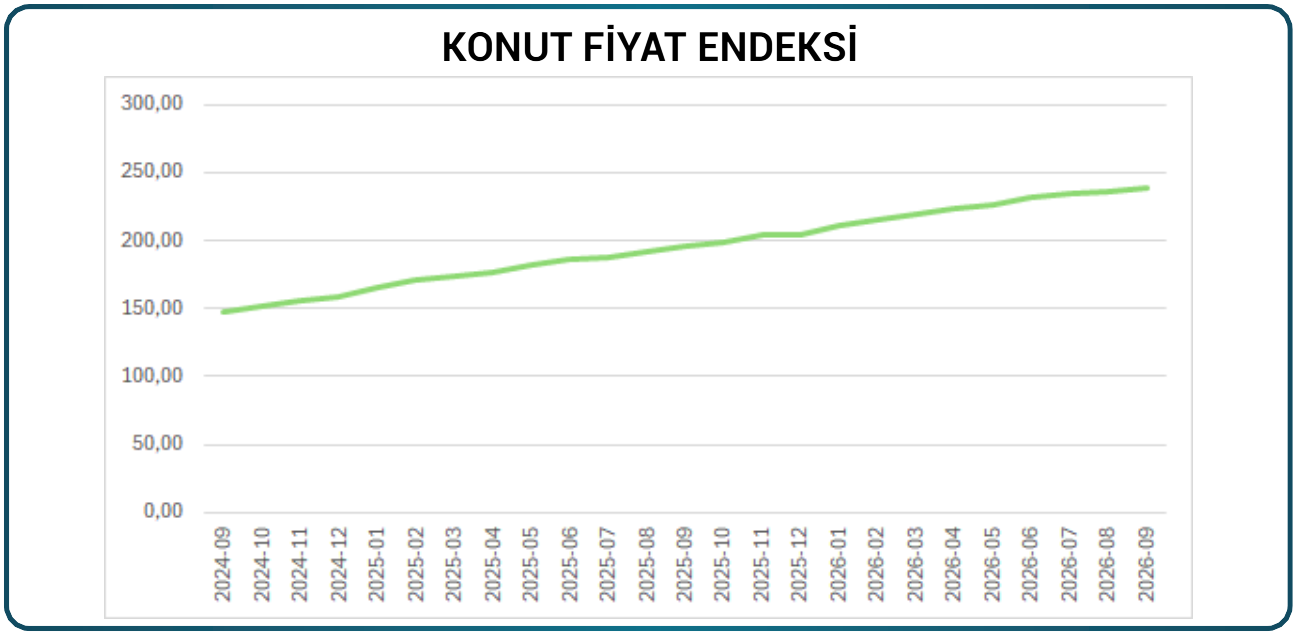
	TOPLAM KONUT SATIŞI	İPOTEKLİ SATIŞ	İLK EL SATIŞ	İKİNCİ EL SATIŞ
2026 3. Ç.	1.092.919	212.210	359.913	733.006
2025 3. Ç.	1.177.125	170.209	362.242	814.883
DEĞİŞİM	-7,2%	24.7%	-0,6%	-10,0%

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, 2026/9

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

2025 ve 2026 yılları ikinci 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.

Konut sektörünün önemli unsurlarından olan konut fiyatları değişimini gösteren Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2026 yılı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %22,3 oranında artmış, ancak reel olarak ise %5,7 oranında azalış gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, 2026/9 (2023=100)

2026 ilk altı ayında KFE'de aylık bazda kesintisiz bir artış eğilimi sergilemiştir. Yılın ilk üç çeyreğinde stabil bir pozifif yönlü bir ivme gösteren endeks de aylık ortalama %1,5 sınırlı bir yükseliş gözlenmektedir. 2025 Aralık ayında 204,36 puan olan endeks, 2026 Eylül ayı itibariyle 239,4 puana yükselmiş ve yaklaşık 17,1%'lük bir artış gerçekleşmiştir.

2025 yılının son çeyreğinde endeksin 200'ün üzerine çıkması, ve 2026 ilk 9 ayında da artışın devam etmesi, konut fiyatlarındaki artışın kalıcı bir eğilime dönüştüğünü göstermektedir.

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	239,4	230,9	265,2	231,4
Yıllık Değişim	%22,3	%26,8	%22,0	%21,0
Aylık Değişim	%1,2	%2,0	%0,1	%1,0

Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, 2026/9 (2023=100)

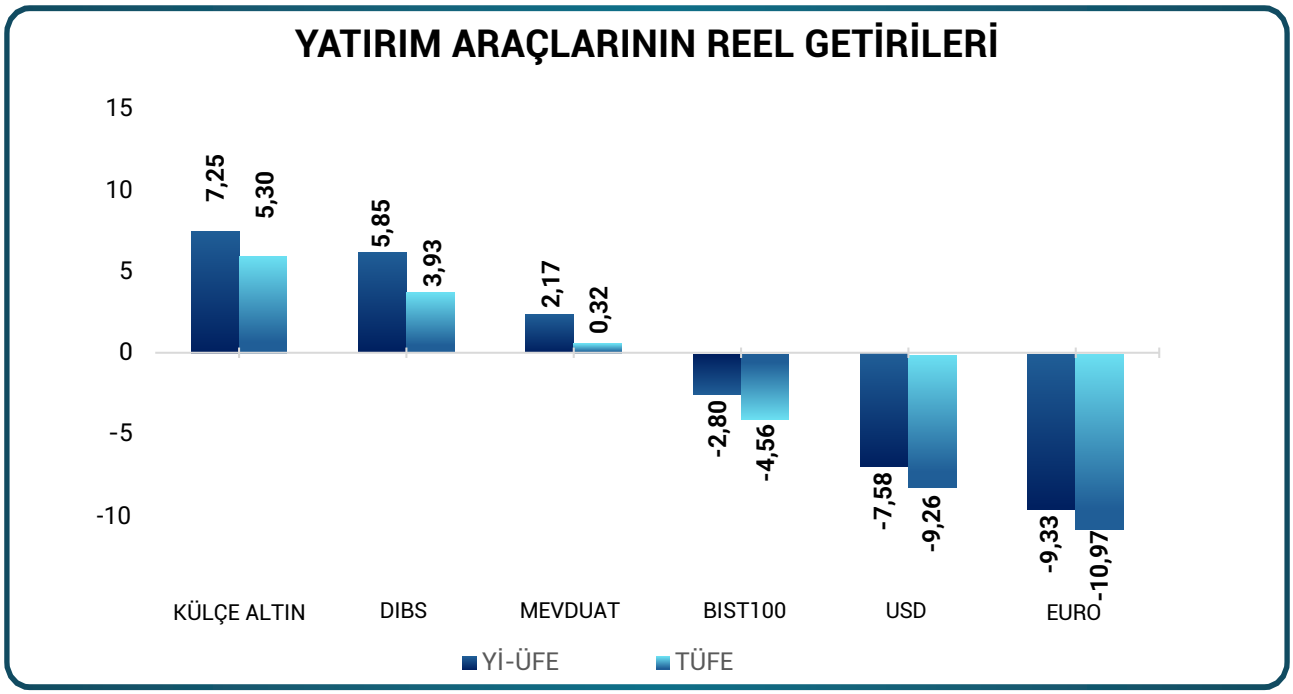
Türkiye genelinde Konut Fiyat Endeksi 239,4 seviyesine ulaşırken, yıllık bazda %22,3 oranında artış kaydedilmiştir. Türkiye genelinde 3 büyük il bazıında ise İstanbul'da endeks 230,9 seviyesinde gerçekleşmiş ve yıllık artış %26,8 ile ülke ortalamasının üzerindedir. Ankara, 265,2 endeks değeri ve %22,0'lik yıllık artış oranı ile konut fiyat artışında öne çıkan diğer bir şehir olurken, İzmir'de % 21,0'lık yıllık artış gerçekleşmiştir.

Aylık bazda ise Türkiye genelinde sınırlı bir artış gözlenirken, büyük şehirlerde benzer artışlar yaşandığı görülmektedir.

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 arzetmektedir. 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 %7,25, TÜFE ile indirgenmiş bazda ise %5,30 oranlarında reel getiri sağlayarak ilk çeyrekte yatırımcısına en yüksek reel kazancı sunan yatırım aracı olmuştur. Bu görünüm, Külçe altının yılın dokuz ayında enflasyona karşı koruma özelliğini 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 (Yıllık), 2026/9

Ekim 2026 yılı itibariyle, Külçe altın enflasyon karşısında reel performansı ortaya koyan yatırım araçlarından biri olmuştur. Yİ-ÜFE esas alınarak yapılan hesaplamada reel getiri %7,25'e ulaşırken, TÜFE'ye göre düzeltilmiş getiride bu oran%5,30 olarak gerçekleşmiştir.

Geçen yılın aynı dönemine göre yıllık bazda değerlendirildiğinde, DİBS hem Yİ-ÜFE hem de TÜFE enflasyon göstergelerine göre yatırımcısına reel getiri sağlayan araçlar arasında yer almıştır. Yİ-ÜFE ile indirgenmiş getirilerde DİBS %5,85 seviyesinde gerçekleşirken; TÜFE bazında ise %3,93 oranında reel getiri sağlamıştır. Bu sonuçlar, sabit getirili enstrümanların Eylül 2026 itibariyle enflasyon üzerinde bir performans sergilediğini göstermektedir.

Buna karşılık, BIST 100, Amerikan Doları (USD), EURO, Endeksi, 2026 yılı 3. çeyreğinde yıllık olarak her iki enflasyon göstergesine göre de yatırımcısına reel kayıp yaşatmıştır. Yİ-ÜFE bazında BIST 100'de, %2,80, Amerikan Doları endeksinde %7,58 ve EURO endeksinde %9,33 reel kayıp yaşanmıştır.

II. BORSA İSTANBUL'DA SEKTÖR DİNAMİKLERİ

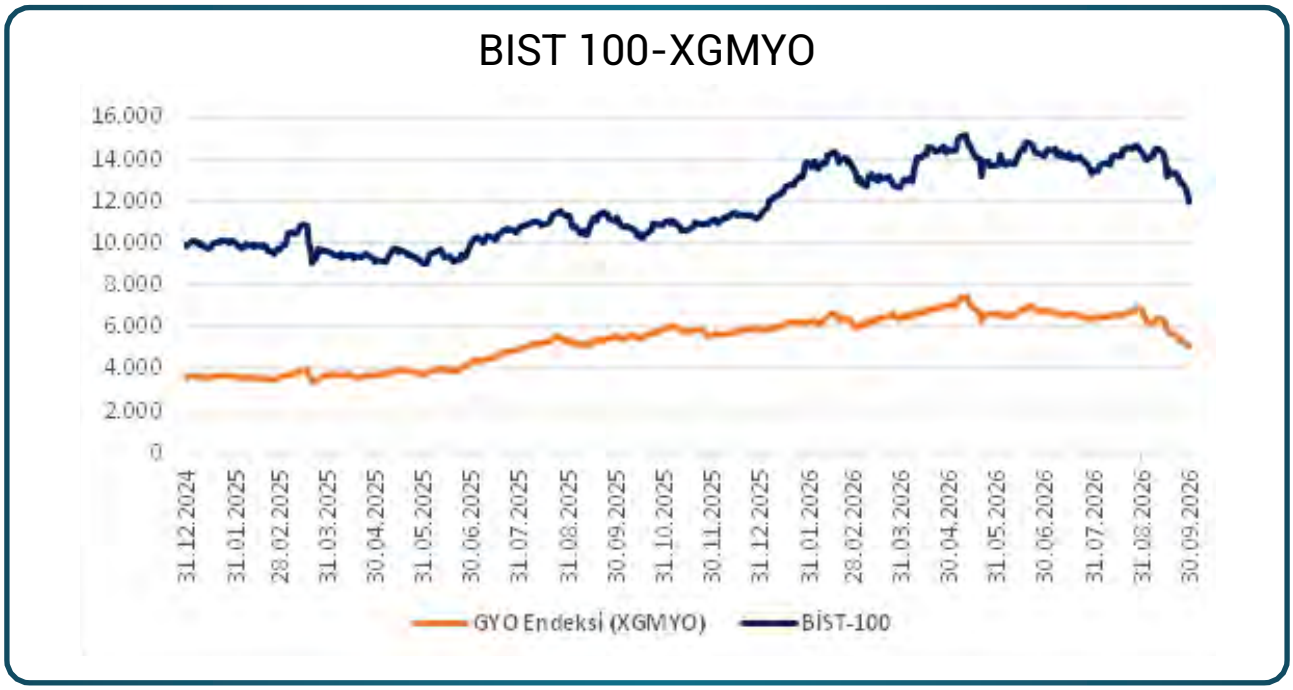
Borsa İstanbul'da GYO Sektörüne Bakış

30 Eylül 2026 itibarıyla BIST GYO Endeksi kapsamında işlem gören şirket sayısı 54 olup, endekste yer alan şirketlerin toplam piyasa değeri aynı tarih itibarıyla 748,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

İŞLEM GÖREN GYO SAYISI										
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	3Ç 2026
32	31	33	33	33	33	39	48	49	49	54

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, 30 Eylül 2026 itibarıyla 5.079,35 seviyesine gerileyerek %11,8 oranında değer kaybettiği görülmektedir. Aynı dönemde BIST 100 Endeksi ise 11.261,52 seviyesinden 11.947,18 seviyesine çıkarak %6,1 oranında artış kaydetmiştir. Söz konusu dönem itibarıyla BIST GYO Endeksi, BIST 100 Endeksi'ne kıyasla relatif olarak %16,9 oranında düşük performans sergilemiştir.



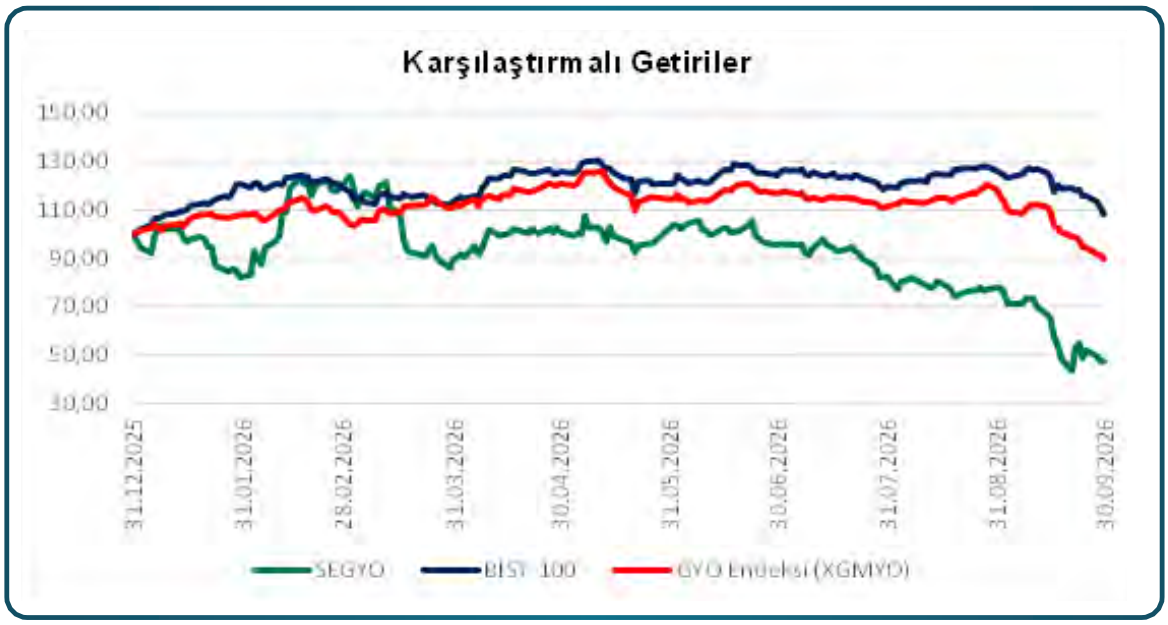
Kaynak: Matriks Veri Terminali

BIST 100 Endeksi, 2026 yılı başında ulaştığı zirve seviyelerin ardından dalgalı bir seyir izlemiş, Eylül ayında ise belirgin bir geri çekilme yaşayarak önceki aylardaki yüksek seviyelerinin altına gerilemiştir. GYO Endeksi de Nisan ayında ulaştığı zirvenin ardından düşüş eğilimine girmiştir.

Borsa İstanbul'da Şeker GYO

Şeker GYO, halka açık 54 GYO şirketi arasında 30.09.2026 tarihi itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü bakımından 45. sırada yer almıştır.

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



Kaynak: Matriks Veri Terminali

SEGYO ise dönem boyunca dalgalı bir seyir izlemiş ve özellikle yılın ikinci yarısında negatif ayrışmıştır. Şubat ayında 80 seviyelerine kadar gerileyen pay, aynı ay içerisinde 120 seviyesinin üzerine yükselmiş; ancak bu kazanımlarını sürdürememiştir. Mart ve Nisan aylarında 100 seviyesinin üzerinde seyreden SEGYO, Mayıs ayından itibaren kademeli bir düşüş eğilimine girmiştir. SEGYO 30 Eylül 2026 itibarıyla yaklaşık 47 seviyesine gerileyerek yıl başına göre yaklaşık %47 değer kaybetmiştir.

Sonuç olarak, 30 Eylül 2026 itibarıyla endekslenmiş veriler, BIST 100 Endeksi'nin yaklaşık %6 getiriyle karşılaştırmadaki en güçlü performansı sergilediğini, GMYO Endeksi'nin yaklaşık %12 değer kaybederek negatif bölgeye geçtiğini ve SEGYO'nun yaklaşık %47 kayıpla her iki göstergenin de gerisinde kaldığını göstermektedir.



FİNANSAL VERİLER

I. FİNANSAL DURUM TABLOSU

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	**2.672.547.361**	**2.771.610.752**
Nakit ve Nakit Benzerleri	32.866.690	248.376.743
Diğer Alacaklar	4.740.068	664.683
Stoklar	2.577.979.068	2.470.545.793
Peşin Ödenmiş Giderler	48.683.313	36.161.425
Diğer Dönen Varlıklar	8.278.222	15.862.108
Duran Varlıklar	**5.616.485.841**	**6.346.242.323**
Diğer Alacaklar	6.942	8.630
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.430.043.801	6.162.117.938
Maddi Duran Varlıklar	182.805.227	180.747.419
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	271.322	496.976
Kullanım Hakkı Varlıkları	3.358.549	2.871.360
TOPLAM VARLIKLAR	**8.289.033.202**	**9.117.853.075**
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**338.900.728**	**380.116.639**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	270.865.164	324.920.797
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	1.018.973	2.637.251
Ticari Borçlar	17.345.115	2.950.402
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*17.345.115*	*2.950.402*
Diğer Borçlar	17.474.935	9.939.981
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*17.474.935*	*9.939.981*
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	27.550.349	37.595.635
Kısa Vadeli Karşılıklar	4.646.192	2.072.573
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*4.646.192*	*2.072.573*

Uzun Vadeli Yükümlülükler	**588.002.006**	**662.717.208**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	58.695.720	169.713.601
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	2.425.354	212.580
Uzun Vadeli Karşılıklar	344.052	427.716
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*344.052*	*427.716*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	526.536.880	492.363.311
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**926.902.734**	**1.042.833.847**

ÖZKAYNAKLAR	**7.362.130.468**	**8.075.019.228**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		
Ödenmiş Sermaye	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	6.856.209.498	6.856.209.498
Geri Alınmış Paylar (-)	(11.127.831)	(11.127.831)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	96.730.489	96.730.489
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	110.700.059	106.341.083
- Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları	111.735.516	107.376.540
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)	(1.035.457)	(1.035.457)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11.127.831	11.127.831
Geçmiş Yıllar Karları	202.182.875	1.786.269.759
Net Dönem Zararı	(717.247.736)	(1.584.086.884)
TOPLAM KAYNAKLAR	**8.289.033.202**	**9.117.853.075**

II. KÂR/ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

KAR/ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (KONSOLİDE)				
	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Hasılat	312.551.206	230.412.818	144.504.255	53.250.035
Satışların Maliyeti (-)	(556.319.715)	(505.840.706)	(65.559.664)	(135.191.581)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR/ZARAR	**(243.768.509)**	**(275.427.888)**	**78.944.591**	**(81.941.546)**
BRÜT KAR/ZARAR	**(243.768.509)**	**(275.427.888)**	**78.944.591**	**(81.941.546)**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(114.001.949)	(110.254.200)	(27.153.784)	(28.953.505)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	3.564.307	-	2.398.387
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(3.252.149)	(4.108.421)	(2.078.695)	(1.253.577)
ESAS FAALİYET ZARARI	**(361.022.607)**	**(386.226.202)**	**49.712.112**	**(109.750.241)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	5.088.467	58.958.142,00	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(336.693.110)	(244.327.480)	(80.136.810)	(7.239.307)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI	**(692.627.250)**	**(571.595.540)**	**(30.424.698)**	**(116.989.548)**
Finansman Gelirleri (+)	16.511.431	73.188.677	4.852.536	23.085.259
Finansman Giderleri (-)	(70.011.265)	(153.007.510)	(24.995.848)	(37.972.255)
Net Parasal Pozisyon Kazanç / (Kayıp)	61.184.783	10.911.054	(8.373.919)	(24.426.674)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI	**(684.942.301)**	**(640.503.319)**	**(58.941.929)**	**(156.303.218)**
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(32.305.435)	113.480.043	3.086.668	18.871.453
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM ZARARI	**(717.247.736)**	**(527.023.276)**	**(55.855.261)**	**(137.431.765)**
DÖNEM ZARARI	**(717.247.736)**	**(527.023.276)**	**(55.855.261)**	**(137.431.765)**
Pay başına kazanç	(0,88)	(0,65)	(0,07)	(0,17)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	(0,88)	(0,65)	(0,07)	(0,17)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU				
DÖNEM ZARARI	**(717.247.736)**	**(527.023.276)**	**(55.855.261)**	**(137.431.765)**
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	**6.227.108**	**4.789.403**	**(55.855.261)**	**1.096.299**
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	6.227.108	4.789.403	-	1.096.299
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	**(1.868.132)**	**(1.436.822)**	-	**(328.889)**
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları, Vergi Etkisi	(1.868.132)	(1.436.822)	-	(328.889)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	**4.358.976**	**3.352.581**	-	**767.410**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**(712.888.760)**	**(523.670.695)**	**(55.855.261)**	**(136.664.355)**

III. FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖNEMLİ AÇIKLAMALAR

01.01.2026 - 30.09.2026 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 muhasebeleştirmektedir. 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	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	32.866.690	248.376.743
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	8.183.020.580	8.804.027.356
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		73.145.932	65.448.976
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Md.3/(p)**	**8.289.033.202**	**9.117.853.075**
E	Finansal Borçlar	Md.31	329.560.884	494.634.398
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	3.444.327	2.849.831
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	7.362.130.468	8.075.019.228
	Diğer Kaynaklar		593.897.523	545.349.618
D	**Toplam Kaynaklar**	**Md.3/(p)**	**8.289.033.202**	**9.117.853.075**

Kod	Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	30 Eylül 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)	32.866.690	248.376.743
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)	2.058.582	2.132.042
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	299.830	299.830
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (l)	-	-

No	Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	30 Eylül 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	5%	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/(l)	0%	0%	≤ %10

IV. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

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

30 Eylül 2026 Şirket	Faiz Geliri	Kira Geliri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	9.149.072	139.289.612	-	148.438.684
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	(1.470)	(1.470)
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	1.740.641	(2.557.032)	(816.391)
Şeker Sigorta A.Ş.	-	-	(8.445.531)	(8.445.531)
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	10.882.406	-	10.882.406
	9.149.072	151.912.659	(11.004.033)	150.057.698

V. FAALİYETLERE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMALAR

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 (www.sekergyo.com.tr) kurumsal web sitesinden ulaşmak mümkündür.

Dönem İçindeki Önemli Olaylar

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.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8'inci maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanılarak; 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 olarak 15.01.2026 tarihinde SPK'ya başvurmuştur.

Şirket, gelişen şartlar gereğince planlanan %250 oranlı sermaye arttırımından elde edilecek fonun kullanılacağı yeni yatırımların bir kısmının gerçekleşme olanağının kalmaması nedeniyle, Yönetim Kurulu'nun 25.09.2026 tarihli kararı ile sermaye arttırım tutarının %100 olacak şekilde revize edilmesine karar vermiştir. Revizyon kapsamında SPK'ya gerekli başvurular yapılmıştır.

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, müşterek mülkiyete göre hisse devri gerçekleştirilmiştir.

Dönem İçinde Hizmet Alınan Firmalar

FİRMA ADI	HİZMET TÜRÜ
A Gayrimenkul Dan. ve Paz. Tic. Ltd.Şti.	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti
Admtax Partners Denetim Mali Müşavirlik A.Ş	Danışmanlık Hizmeti
Asil CPA Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Danışmanlık Hizmeti
Ataden 35 Yapı Denetim A.Ş.	Yapı Denetim Hizmeti
Barış İnşaat İzolasyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi.	İnşaat Yapım İşleri
Bernardini Organizasyon Dan.ve Dış.Tic.Ltd.Şti	Organizasyon Hizmeti
Beta OSGB İş Sağlığı ve Güvenliği Ltd. Şti.	İş Güvenliği Uzmanı Hizmeti
Bob Vale Turizm Araç Kiralama Dan.Tek.Gel.Uygulama A.Ş	Organizasyon Hizmeti
Borsa İstanbul A.Ş.	Kotta Kalma Ücreti
Borsaya Kote Ortaklık Yöneticileri Derneği-KOTEDER	Aidat
CK Boğaziçi Elektrik Parekende Satış A.Ş.	Elektrik
Çağdaş Tıp Hiz. Tic. Ltd. Şti.	İş Güvenliği Uzmanlığı/ İşyeri Hekimliği
Daf Tercüme Eği.ve Dil.Hiz.Tic.Ltd.Şti.	Tercüme Hizmeti
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmeti
Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme (Ekspertiz) Hizmeti
Enerjisa İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Perakende Satış A.Ş.	Elektrik
Ergun Hukuk Bürosu	Danışmanlık Hizmeti
Este Bilişim A.Ş.	Lisans Kullanımı
Flux Techical Atay Tunçer	Organizasyon Hizmeti
Genç Depolama Nakliyat İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	Depolama Arşiv Hizmeti
İkiziz Prodüksiyon Reklam ve Halkla İlişkiler Org.Tic.Ltd	Kreatif Reklam Ajansı Hizmeti
İnpulse Medya ve Teknoloji Hizmetleri Ltd. Şti.	Dijital Medya Planlama Hizmeti
İstanbul Su Kanalizasyon İdaresi İski	Su
Kariyer Net Elek. Yay. Ve İlet. Hiz. A.Ş.	IK Programı
Kay Dekorasyon İnş. Tic.Ltd.Şti.	İnşaat Yapım İşleri
Konut Müşavirlik Emlak İnşaat Tic. ve San. Ltd. Şti.	Taşınmaz Kiralama ve Pazarlama Hizmeti
Matriks Finansal Teknolojileri A.Ş.	Veri Hizmeti
Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.	Üyelik
Nasıl Bir Ekonomi Medya Haber Basın A.Ş.	Abonelik
Ofma Ofis Malzemeleri Tic.ve San.A.Ş.	Kırtasiye
Optimist Group Medya Organizasyon A.Ş.	Halkla İlişkiler Hizmeti

FİRMA ADI	HİZMET TÜRÜ
Petrol Ofisi A.Ş.	Akaryakıt
Piyon Yönetim Sis.Danışmanlık ve Tic.Ltd.Şti.	Temizlik, Onarım ve Tedarik Hizmeti
Pluxee Çalışan Deneyimi Danışmanlık ve Pazarlama Hiz. A.Ş.	Personel Yemek Hizmeti
PTTEM Teknoloji ve Elektronik Hiz.A.Ş.	Kargo Hizmeti
PWC Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Danışmanlık Hizmeti
Reklam Beş Tanıtım ve Bilişim Hizmetleri Danışmanlık Turizm Ticaret Ltd.Şti.	Online Portal Hizmeti
Remedy Bilişim Teknolojileri A.Ş.	IT Bakım Destek Hizmeti
Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş.	Araç Kiralama Hizmeti
Smart And Start Akıllı Finansal Çözümler ve Yönetim Dan.ve Yayn.A.Ş.	Danışmanlık Hizmeti
Superonline İletişim Hizmetleri A.Ş.	İnternet
Şeker Sigorta A.Ş.	Sigorta Hizmeti
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Menkul Kıymet Alım Satım Aracılık Hizmeti
Taşdemir Mühendislik İnş.Taah.ve Tic.A.Ş. Hs.	İnşaat Yapım İşleri
Taya Yolcu Hizmetleri A.Ş.	Üyelik Hizmeti
Tekogrup Teknoloji A.Ş.	Kırtasiye
Tepe Servis Ve Yönetim A.Ş.	Aylık Temizlik Hizmeti
Tepeaşan Hukuk Bürosu	Danışmanlık Hizmeti
TTNET A.Ş.	İnternet
Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş.	GSM Hatlar
Türk Telekomünikasyon A.Ş.	İnternet
Türkiye Sigorta A.Ş.	Sigorta Hizmeti
Uyumsoft Bilgi Sis.ve Teknolojileri Tic.A.Ş.	Sistem Yönetimi
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti
Vıp Property Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Danışmanlık Hizmeti
Vizyon İstanbullu Organizasyon ve Prodüksiyon Hizm.Ltd.Şti	Organizasyon Hizmeti
Vodafone Net İletişim Hizetleri A.Ş.	İnternet
Vodafone Telekomünikasyon A.Ş.	GSM Hatlar
VRF Klima Teknik Servis Ltd.Şti.	Bakım Onarım
Yıldırım Turizm Taşımacılık Servis Hizm.İnş.Ltd.Şti.	Ulaşım Hizmeti
Yurtiçi Kargo	Kargo Hizmeti

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. 30 Eylül 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 17.177.732 TL'dir. (30 Eylül 2025: 14.066.028 TL)

Sermaye Artırımları

01.01.2026-30.09.2026 döneminde sermaye artırımı yapılmamıştır.

Temettü Dağıtımına İlişkin Bilgiler

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

Bağış ve Yardımlar

01.01.2026-30.09.2026 döneminde yapılmış olan bağış ve yardım bulunmamaktadır. (30 Eylül 2025: 5.228 TL)

Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Şirketimizin proje geliştirmeye yönelik fizibilite çalışmaları sürekli olarak yürütülmektedir.

Raporlama Döneminden Sonraki Konular

Bulunmamaktadır.

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 yeralmaktadır.


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