

Şeker GYO

2025

FAALİYET RAPORU



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1) Görüş

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 01 Ocak 2025–31 Aralık 2025 hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 01 Ocak 2025–31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 19 Şubat 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; grubun o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle konsolide finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda konsolide finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, grubun gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra grupta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Grubun araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

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

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğı

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

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

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

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

Koray Öztürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 23 Şubat 2026

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR NO : 2026/7
KARAR TARİHİ : 23 Şubat 2026
KATILANLAR : Emin Erdem, Ayşe Aybala Şimşek Galpin, Burak Latif Latifoğlu,
Ali Rıza Akbaş, Tevfik Türel
GÜNDEM : 2025 Yılı Faaliyet Raporu'nun Kabulü Hk.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") Yönetim Kurulu, 23 Şubat 2026 tarihinde, Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171 Metrocity Binası A Blok İç Kapı No:176 Kat:10 Şişli-İstanbul adresinde toplanarak;

01.01.2025 - 31.12.2025 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 birliği 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 MADDSİ GEREĞİ
SORUMLULUK BEYANIMIZDIR**

- a) Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış II-14.1 Tebliği çerçevesinde hazırlanan 31.12.2025 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 yansıtıldığını,
- beyan ederiz.

Saygılarımızla

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU



Şeker  GYO

İÇİNDEKİLER

GENEL MÜDÜR MESAJI.....	1
GENEL BAKIŞ	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
YATIRIM STRATEJİMİZ	14
I. PORTFÖYÜMÜZ	16
A. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	16
B. STOKLAR.....	19
II. PROJELER.....	20
A. LADEN ŞİLE EVLERİ.....	20
B. ALYA RESIDENCE LEVENT.....	22
C. İZMİR KONAK	26
SEKTÖRE BAKIŞ.....	28
I. MAKRO EKONOMİK GELİŞMELER	29
II. SEKTÖREL GELİŞMELER	31
III. BORSA İSTANBUL'DA SEKTÖR DİNAMİKLERİ.....	41
KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL VERİLER.....	44
I. FİNANSAL DURUM TABLOSU	45
II. KÂR/ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	47
III. FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖNEMLİ AÇIKLAMALAR	48
IV. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ	50
V. FAALİYETLERE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMALAR	50

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



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

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



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

GENEL MÜDÜR MESAJI

Değerli Yatırımcılarımız ve İş Ortaklarımız,

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak, Türkiye gayrimenkul sektöründe sürdürülebilir değer üretme hedefimiz doğrultusunda faaliyetlerimizi kararlılıkla sürdürmekteyiz. Güçlü bilanço yapımız, nitelikli portföyümüz ve disiplinli yönetim anlayışımız sayesinde, değişen piyasa koşullarına uyum sağlayabilen ve uzun vadeli büyümeyi önceleyen bir stratejiyle ilerliyoruz.

Bu yaklaşım çerçevesinde, 2025 yılı portföyümüz açısından önemli gelişmelerin hayata geçtiği bir dönem olmuştur. Şile'nin doğal dokusu içinde konumlanan Laden Şile Evleri projemizde yaşam başlamış olup; proje, modern mimarisi ve doğayla uyumlu yaklaşımıyla sakinlerine yüksek yaşam kalitesi sunmaktadır. Bu projede temel önceliğimiz, yalnızca konut üretmek değil; uzun vadeli memnuniyet sağlayan, sürdürülebilir ve nitelikli yaşam alanları oluşturmaktır.

Diğer taraftan, İstanbul'un en değerli ve stratejik bölgelerinden birinde konumlanan Şeker Kule dönüşüm projemiz, portföyümüzün değerini artıracak önemli bir yatırım niteliği taşımaktadır. Proje kapsamında, Şeker Kule'nin 9-23 katlar rezidans fonksiyonuna dönüştürülmüş ve bu bölüm Alya Residence Levent markasıyla konumlandırılmıştır. Merkezi lokasyonu, güçlü ulaşım akslarına yakınlığı ve fonksiyonel karma yapısıyla Alya Residence Levent; ticari kullanım ile nitelikli konut ihtiyacını bir arada karşılayan, esnek ve çağdaş bir proje anlayışı ortaya koymaktadır. Bu dönüşümle birlikte, İstanbul'un kent dinamiklerine uyumlu, prestijli bir yaşam alanı kazandırılması hedeflenmektedir.

Bu yaklaşım çerçevesinde 2025 yılı boyunca; doğaya, insana ve çevresel dokuya duyarlı projeler üretme vizyonumuz doğrultusunda hareket ederken, yatırım kararlarımızda esneklik ve mali disiplin ilkelerini ön planda tuttuk. Operasyonel süreçlerimizi ağırlıklı olarak iç kaynaklarımızla daha verimli hâle getirirken, dış kaynak kullanımını ihtiyaç ve proje bazlı olarak stratejik bir bakış açısıyla yönettik. Bu yaklaşım, kaynak kullanımında etkinliği artırmamıza ve yüksek kalite standartlarımızı sürdürülebilir kılmamıza imkân sağladı.

Önümüzdeki dönemde de portföyümüzü niteliksel olarak güçlendirmeye, Alya Rezidans Levent gibi marka değeri yüksek projelerle Şeker GYO'nun sektördeki güçlü konumunu daha da pekiştirmeye odaklanacağız. Bu süreçte, yenilikçi, katma değer yaratan ve uzun vadeli getiri potansiyeli sunan projelere öncelik vermeye devam edeceğiz.

Bize duyduğunuz güven için teşekkür eder; tüm paydaşlarımızla birlikte, istikrarlı ve sürdürülebilir büyüme hedefimiz doğrultusunda çalışmalarımızı kararlılıkla sürdüreceğimizi ifade etmek isterim.

Saygılarımla,



Serdar Nuri ESER
Genel Müdür

GENEL BAKIŞ

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şeker GYO), Türkiye gayrimenkul sektöründe edindiği köklü birikim ve kurumsal deneyimle, faaliyet gösterdiği alanlarda istikrarlı bir büyümeyi ve uzun vadeli başarıyı hedefleyen bir yatırım ortaklığıdır. Şirket, gayrimenkul yatırımlarını yalnızca bugünün ihtiyaçları doğrultusunda değil; değişen piyasa dinamiklerini ve geleceğe yönelik eğilimleri dikkate alan bütüncül bir bakış açısıyla ele almaktadır.

Şeker GYO; ticari, konut ve karma kullanımlı projelere yönelik yatırımlarını disiplinli bir değerlendirme süreci çerçevesinde belirleyerek portföyünü dengeli ve çeşitlendirilmiş bir yapıda yönetmektedir. Her yatırım kararında lokasyon, kullanım potansiyeli, gelir üretme kabiliyeti ve risk-getiri dengesi gibi temel kriterler titizlikle analiz edilmekte; projelerin geliştirilmesinden işletme süreçlerine kadar tüm aşamalarda planlı ve stratejik bir yaklaşım benimsenmektedir. Bu çerçevede Şirket, yeni projeler üretme yanı sıra portföyündeki gayrimenkulleri uzun vadeli kira geliri elde etme ve/veya piyasa koşullarına bağlı olarak satışa konu etme seçeneklerini esnek bir bakış açısıyla değerlendirmektedir.

Faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri doğrultusunda şeffaflık, hesap verebilirlik ve kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde sürdüren Şeker GYO, Şekerbank T.A.Ş.'nin bir iştiraki olmanın sağladığı güçlü kurumsal altyapı ve finansal disiplinle sektördeki konumunu pekiştirmiştir. Bu yapı, yalnızca sağlam bir yönetim zemini sunmakla kalmamakta; aynı zamanda gayrimenkul piyasasında ortaya çıkan fırsatları derinlemesine analiz etme ve etkin biçimde değerlendirme yetkinliği de kazandırmaktadır.

Operasyonel mükemmeliyet ve kaliteye verilen önem, Şeker GYO'nun temel çalışma prensipleri arasında yer almaktadır. Muhasebe, finans, planlama ve teknik işler gibi kritik fonksiyonlar, alanlarında uzman ve deneyimli kadrolar tarafından yürütülmekte; belirli alanlarda ise dış kaynak kullanımı stratejik bir tercih olarak ele alınmaktadır. Bu esnek organizasyon modeli, operasyonel verimliliği artırırken, hizmet kalitesinin sürdürülebilir biçimde yükseltilmesine katkı sağlamaktadır.

Güçlü kurumsal yapısı, disiplinli yatırım anlayışı ve uzun vadeli perspektifiyle Şeker GYO, Türkiye gayrimenkul sektöründe kalıcı ve nitelikli bir konum oluşturmaya amaçlamaktadır. Yenilikçi yaklaşımlarla geliştirilen projeleri ve dengeli portföy yönetimi sayesinde paydaşları için öngörülebilir ve istikrarlı bir performans sunan Şirket, önümüzdeki dönemde güvenilir ve saygın bir yatırım ortağı olarak konumunu daha da güçlendirmeyi öngörmektedir.

“

**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
BİST 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..

“

**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	31.12.2025		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		5.355.949.535		5.355.949.535
TOPLAM SERMAYE		6.169.504.818		6.169.504.818

DENETÇİ BİLGİLERİ

Bağımsız Denetim

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

Vergi Hizmetleri (Tam Tasdik)

PWC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

“

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

”

IV. YÖNETİM KADROSU

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

Yönetim Kurulu Başkanı

Emin ERDEM

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

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ayşe Aybala ŞİMŞEK GALPIN

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

Yönetim Kurulu Üyesi

Burak Latif LATİFOĞLU

Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat (İngilizce) Bölümü'nden mezun olan Burak Latif LATİFOĞLU, kariyerine İdari Yargı Hâkimi olarak başladı. Daha sonra Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'na geçerek Bankalar Yeminli Murakıp Yardımcısı olarak 2006 yılında başladığı görevinden 2017 yılında Bankalar Yeminli Başmurakıbbı 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, Ziyilan Gayrimenkul'ün kurucusu ve genel müdürü olarak çalışmıştır. Ayrıca, Ata Gayrimenkul'de CEO ve Stewart International'da Emlak Bilgi Sistemleri konusunda Dünya Başkanlığı yapmış, ayrıca mülkiyet garantisi alanında Avrasya Bölgesi Sorumlusu olarak görev almıştır. University of Dallas'tan yüksek lisans ve Boğaziçi Üniversitesi'nden lisans derecelerine sahiptir. Ankara Üniversitesi'nde gayrimenkul geliştirme konusunda doktorasını tamamlamıştır. SPK lisanslı değerlendirme uzmanı olan Türel, İngilizce ve Fransızca bilmektedir. 1962 Antalya doğumlu olan Türel, evli ve iki çocuk babasıdır.

Genel Müdür

Serdar Nuri ESER

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

V. YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Komite;

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

Rapor dönemi itibarıyla 2025 yılı içerisinde Komite tarafından beş (5) adet rapor hazırlanarak Yönetim Kurulu'na sunulmuş ve ilgili risk alanları hakkında değerlendirme ve öneriler iletilmiştir.

Denetim Komitesi

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

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

- Bağımsız denetim sürecinin gözetimi,
- Mevzuata uyumun değerlendirilmesi

fonksiyonlarını yerine getirmektedir.

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

2025 yılı içerisinde Denetim Komitesi tarafından beş (5) adet rapor hazırlanarak Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Komitenin görev alanı;

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

hususlarını kapsamaktadır.

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

2025 yılı içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından bir (1) 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 sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5' inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
 - b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 ve üzeri ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya Yönetim Kurulu Üyesi olmadığımı,
 - c) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - d) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,
 - e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
 - f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
 - h) Şirket Yönetim Kurulu'nda son on yıl içinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmamış olduğumu,
 - i) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmadığımı,
 - j) Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu
- Beyan ederim.

Ali Rıza AKBAŞ

Tevfik TÜREL

VII. ORGANİZASYON YAPISI

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

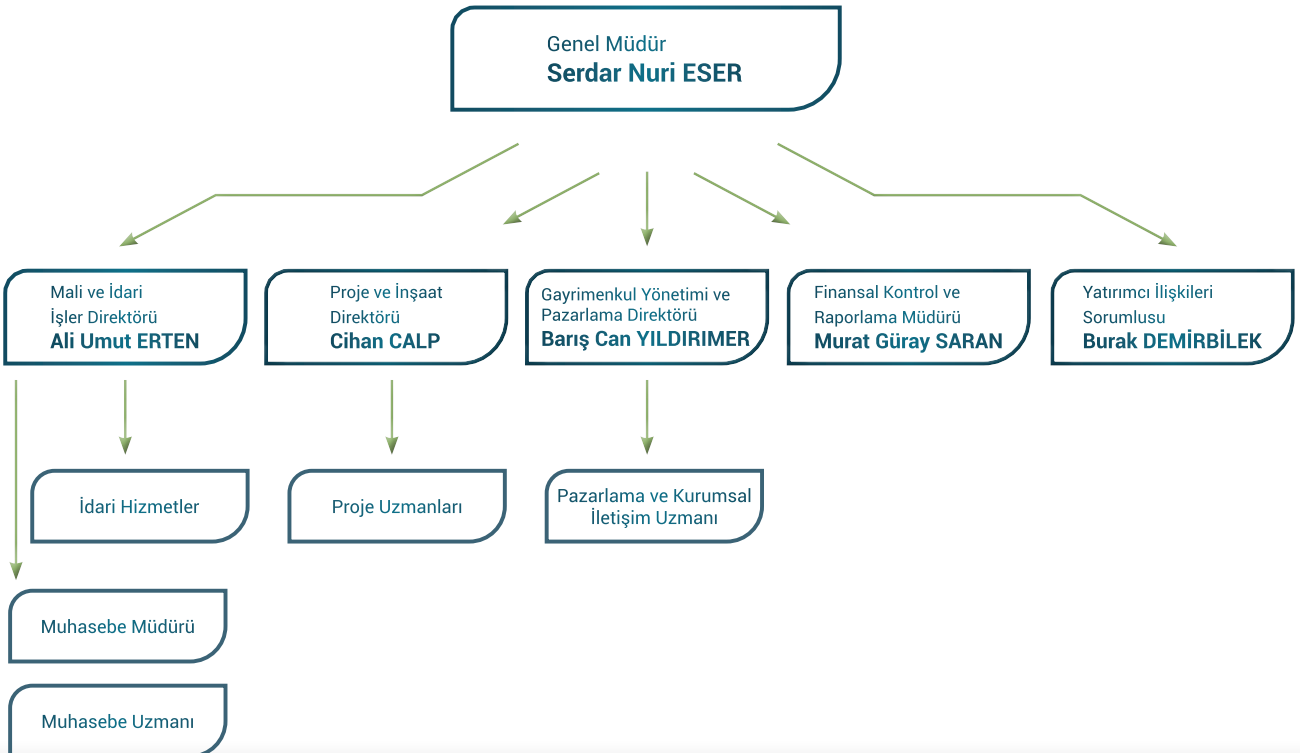
İnsan kaynakları politikamız; yüksek verimlilik ile yüksek motivasyonu birlikte gözeten, liyakat esasına dayalı ve performans odaklı bir yönetim anlayışı üzerine kuruludur. Doğru yetenekleri doğru pozisyonlarda istihdam ederek güçlü, dayanıklı ve sürdürülebilir ekip yapıları oluşturmayı; çalışanlarımıza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

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

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

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

Organizasyon Şeması



YATIRIM STRATEJİMİZ

Şeker GYO, Türkiye gayrimenkul sektöründe güçlü finansal yapısı, kurumsal yönetim anlayışı ve çeşitlendirilmiş portföy stratejisiyle; değişen yaşam ve yatırım ihtiyaçlarına yönelik projeler geliştirmeyi amaç edinen, halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

“

**Portföy Çeşitliliği ile Farklı Yaşam Kurgularına
Değer Katıyoruz.**

”

Şirket, proje geliştirme faaliyetlerini; farklı yaşam beklentilerine, lokasyon özelliklerine ve kullanıcı ihtiyaçlarına uyum sağlayan çok katmanlı ve esnek bir yaklaşım ile yürütmektedir. Yatırım kararlarımız; lokasyon, fonksiyon, erişilebilirlik ve uzun vadeli değer potansiyeli birlikte değerlendirilerek şekillendirilmekte, her proje kendi bağlamı içinde bölgenin ihtiyaçlarına uygun bir çözüm modeli olarak ele alınmaktadır.

Bu doğrultuda, kimi projelerde doğayla uyumlu, düşük yoğunluklu ve sakin yaşam alanları ön plana çıkarken; kimi projelerde ise şehir merkezine entegre, ulaşım ve sosyal yaşamla güçlü bağları bulunan, dinamik ve modern konut konseptleri tercih edilmektedir. Böylece Şeker GYO, farklı yaşam tarzlarına hitap eden ve birbirini tamamlayan proje yaklaşımlarını aynı portföy içinde dengeli bir yapıda konumlandırmaktadır.

“

**Her Stratejimizde Ortak Hedef:
Değer Üreten ve Güven Veren
Gayrimenkul Projeleri Geliştirmek.**

”

Şirketin proje geliştirme stratejisinin temelinde;

- İnsan odaklı planlama anlayışı,
- Güvenli ve nitelikli yaşam alanları oluşturma hedefi,
- Lokasyon bazlı değer üretimi,
- Sürdürülebilir, uzun vadeli portföy yaklaşımı yer almaktadır.

Bu çerçevede geliştirilen projeler hem kullanıcı deneyimi hem de yatırım değeri açısından bütüncül bir bakış açısıyla tasarlanmakta ve yönetilmektedir.

Bu stratejik yaklaşım; Şeker GYO'nun değişen ihtiyaç tiplerine çözüm üreten, dengeli büyümeyi destekleyen ve yatırımcılar açısından sürdürülebilir değer yaratan bir gayrimenkul portföyü ile faaliyetlerini sürdürmesini sağlamaktadır.

I. PORTFÖYÜMÜZ

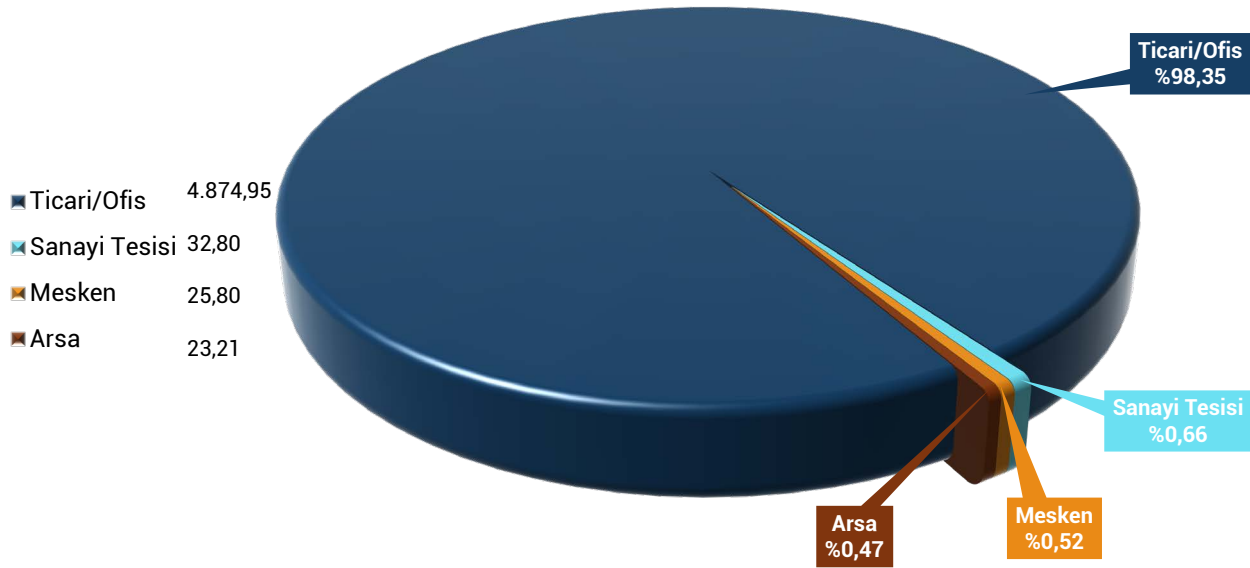
a. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

YAG portföyü kompozisyonu ağırlıklı olarak ticari ve ofis nitelikli varlıklardan oluşmakta olup; değer bakımından %98,35'i, alansal olarak ise %87,41'i ticari/ofis nitelikli taşınmazlardan meydana gelmektedir. Bu dağılım, düzenli kira geliri üretme kapasitesi, sürdürülebilir nakit akışı ve uzun vadeli portföy getirisi açısından Şirket adına stratejik bir değer taşımaktadır.

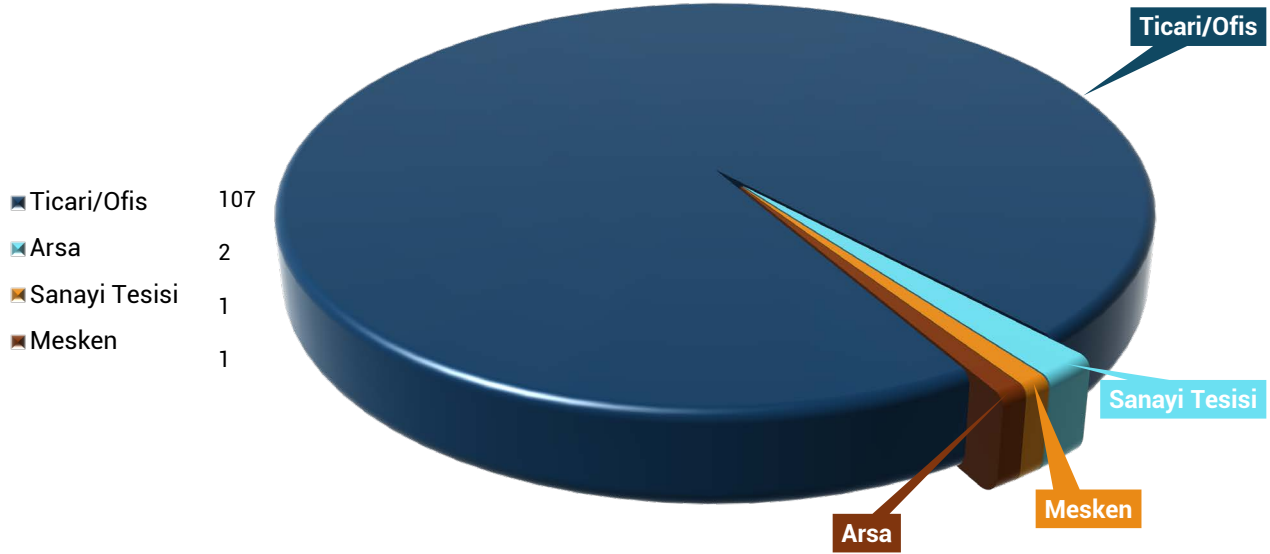
YAG portföyüne ilişkin nitelik bazlı dağılımlar, değer, adet ve alan büyüklüğü kriterleri doğrultusunda aşağıda yer almaktadır.

YAG Portföyü Nitelik Dağılımı (milyon TL)



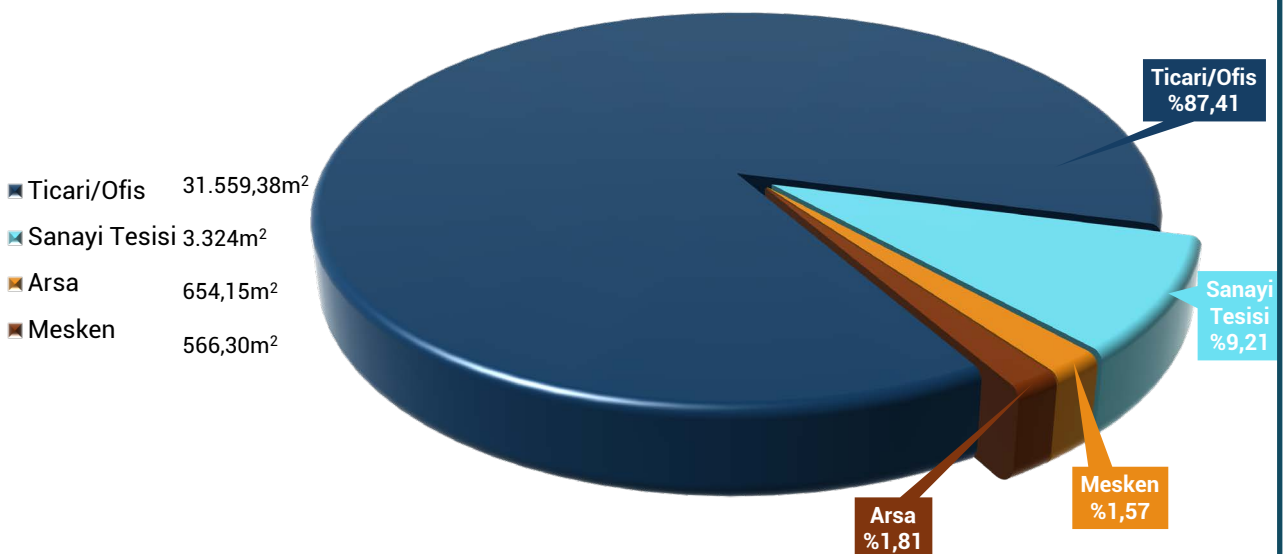
YAG portföyünün nitelik bazında değer dağılımını yansıtan grafikte, varlıkların milyon TL cinsinden parasal büyüklükleri sunulmaktadır. Genelde ticari/ofis nitelikli gayrimenkuller en yüksek paya sahipken, sanayi tesisi, mesken ve arsa türündeki varlıklar ise toplam içinde görece daha sınırlı bir pay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

YAG Portföyü Nitelik Dağılımı (adet)



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

YAG Portföyü Nitelik Dağılımı (alan)



“

**Değer Odaklı Yaklaşımımızla Gayrimenkulde
Sürdürülebilir Çözümler Üretiyoruz.**

”

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

YAG portföy büyüklüğüne ilişkin temel göstergeler aşağıdaki gibidir:

YAG PORTFÖY ÖZET TABLOSU

Toplam Arsa Alanı (m ²)	654
Toplam Arsa Adedi	2
Arsalarımızın Toplam Ekspertiz Değeri	23.215.000 TL
Toplam Konut Alanı (m ²)	566
Konutlarımızın Toplam Ekspertiz Değeri	25.800.000 TL
Konutta Bağımsız Bölüm Adedi	1
Toplam Ticari/Ofis Alanı (m ²) (*)	34.883
Ticari/Ofis Alanda Bağımsız Bölüm Adedi (*)	108
Ticari/Ofis Alanlarımızın Toplam Ekspertiz Değeri (*)	4.907.749.307 TL
YAG Toplam Ekspertiz Değeri	4.956.764.307 TL

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

YAG portföyünün toplam ekspertiz değeri 4.956.764.307 TL olup , söz konusu büyüklük Şirket'in varlık tabanı, bilanço ölçeği ve yatırım kapasitesi açısından güçlü ve sürdürülebilir bir finansal yapıyı desteklemektedir. Portföydeki varlık yapısı, kira geliri üretimi ve değer artışı potansiyeli birlikte gözetilerek yönetilmekte; bu sayede risk-getiri dengesi ve uzun vadeli değer yaratımı esas alınmaktadır.

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

b. Stoklar

Şirket'in portföyünde Laden Şile Evleri Projesinde bir (1) adet, Şeker Kule Dönüşüm Projesi'nde 9. kat ile 23. kat arasında bulunan 100 adet olmak üzere toplamda 101 adet bağımsız bölüm stok gayrimenkuller vasfında bulunmaktadır. Alya Residence Levent konumlu gayrimenkullerin 13.10.2025 tarihi itibarıyla konut ve ofis nitelikli kat mülkiyeti tapuları çıkmıştır.

STOKLAR ÖZET TABLOSU

Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	11.392
Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Adedi	100
Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Değeri	3.132.302.963 TL(*)
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	225,84
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Adedi	1
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Değeri	19.874.851 TL
Stok Toplam Değeri	3.152.177.814 TL

(*) Enflasyon muhasebesi kapsamında (1.164.888.163 TL) stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

“

**Geleceği Bugünden Planlıyor, Sağlam Temeller
Üzerinde Şekillendiriyoruz.**

”

II. PROJELER

a. Laden Şile Evleri

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

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

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

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

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

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

“

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

”



b. Alya Residence Levent

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

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

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

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

“

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

”



2025 FAALİYET RAPORU

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

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

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

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

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

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

“

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

”



c. İzmir Konak

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

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

“

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

”

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

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



SEKTÖRE BAKIŞ

I. MAKRO EKONOMİK GELİŞMELER

2025 yılı, küresel ve yurtiçi ekonomik dengelerin yeniden şekillendiği, para ve maliye politikalarının eş zamanlı olarak yön belirleyici olduğu bir geçiş dönemi niteliği taşımaktadır. Enflasyonla mücadelede sağlanan ilerlemeler, finansal koşullardaki kademeli normalleşme ve teknolojik dönüşümün hızlanması, ekonomik karar alma süreçlerinde daha seçici ve temkinli bir yaklaşımı beraberinde getirmiştir.

Küresel Ekonomik Görünüm

2025 yılı, küresel ölçekte ticaret politikalarındaki belirsizlikler, jeopolitik riskler ve yapay zekâ teknolojilerindeki hızlı dönüşümün eş zamanlı etkileri altında tamamlanmıştır. Covid-19 sonrası dönemde enflasyonla mücadelede önemli ilerleme kaydeden küresel merkez bankaları, korumacı ticaret önlemleri ve artan tarifeler nedeniyle dönemsel dalgalanmalarla karşılaşmış olsa da fiyat istikrarı ve büyüme dengesini büyük ölçüde korumuştur.

Tarifelerin enflasyon ve ekonomik büyüme üzerindeki nihai etkisi netleşmemekle birlikte, başlıca merkez bankalarının enflasyonda kalıcı yukarı yönlü sapmalara veya büyümeyi belirgin biçimde zayıflatacak gelişmelere alan tanımayacağı yönündeki para politikası yaklaşımı, küresel piyasalarda risk algısını sınırlayıcı bir unsur olarak öne çıkmaktadır. Bu çerçevede, para politikası iletişiminin güçlenmesi ve beklenti yönetiminin etkinliği, küresel fon akımlarında sert yön değişimlerini baskılamaktadır.

Teknolojik dönüşüm tarafında yapay zekâ, yalnızca iş süreçlerini değil, sektörler arası değer zincirlerini de yeniden şekillendirmektedir. Önümüzdeki dönemde yapay zekâyı destekleyen enerji, yarı iletken ve yazılım sektörlerinin yanı sıra; imalat, finans, eğitim ve altyapı gibi alanlarda verimlilik artışlarının ekonomik büyüme üzerindeki etkisinin daha görünür hale gelmesi beklenmektedir.

Bölgesel görünüm incelendiğinde, ABD ekonomisinde 2025 boyunca süregelen büyüme eğilimi, mali destekler ve teknolojik dönüşümün katkısıyla korunmuştur. Son dönemde uygulanan faiz indirimlerinin ekonomik aktiviteyi desteklemesi, buna karşın tarife kaynaklı arz yönlü baskıların enflasyon üzerinde sınırlı riskler yaratması mümkündür. Bu çerçevede, ABD Merkez Bankası'nın büyüme ve istihdam göstergelerindeki seyre bağlı olarak daha temkinli bir parasal duruş sergilemesi olasıdır.

Avrupa Birliği'nde ise ticaret politikalarına ilişkin etkilerin erken hissedilmesi, büyüme üzerinde aşağı yönlü baskıyı sürdürmektedir. Buna karşın görece düşük enerji fiyatları ve güçlü euro, enflasyonist baskıları sınırlayan temel unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Savunma harcamalarındaki artış bütçe dengeleri üzerinde kısa vadeli baskı yaratmakla birlikte, orta ve uzun vadede büyümeye katkı sağlayabilecek bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Avrupa Merkez Bankası'nın para politikasında temkinli yaklaşımını sürdürmesi ve yılın ilerleyen dönemlerinde daha sıkı söylemlerin gündeme gelmesi mümkündür.

Asya ekonomilerinde ise ayrışan bir tablo söz konusudur. Çin'de zayıf iç talep, yavaşlayan büyüme ve deflasyon riski ağırlıklı olarak mali teşviklerle dengelenmeye çalışılmaktadır. Japonya'da ise enflasyonu kontrol altına almak amacıyla sıkılaşıma adımlarının sürmesi, küresel eğilimlerden farklılaşan bir politika setini beraberinde getirmektedir. Yen'in uzun süre devam eden zayıf seyrinin sona ermesi, kısa vadeli sermaye hareketleri üzerinde baskı yaratmaktadır.

Jeopolitik gelişmeler, küresel risk iştahı üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Ukrayna-Rusya süreci, Orta Doğu'daki gelişmeler ve Asya'daki bölgesel gerilimler, küresel piyasalarda dalgalanmaya yol açabilecek başlıca risk unsurları arasında yer almaktadır.

Türkiye Ekonomisi ve Finansal Piyasalar

2025 yılı, Türkiye ekonomisi açısından yıl başında belirlenen makroekonomik çerçeve ile büyük ölçüde uyumlu bir görünümle tamamlanmıştır. Enflasyon tarafında katılık sürerken, ödemeler dengesinde sınırlı bir bozulma, bütçe performansında ise negatif eğilim öne çıkmaktadır. Buna karşın üretim göstergeleri ve ekonomik aktivitede toparlanma dikkat çekmektedir.

2026 yılına girerken para ve maliye politikalarının eşgüdümü, makroekonomik görünüm açısından daha dengeli bir çerçeve sunmaktadır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) yıl sonu enflasyon tahminini %31-33 bandına güncellerken, 2026 yılı için ara hedefini %16 seviyesinde korumuştur.

Büyüme tarafında gerçekleştirmeler, beklentilerin üzerinde seyretmiştir. Sıkı para politikası uygulamalarının ekonomik büyüme üzerinde aşağı yönlü bir etki oluşturması ve enflasyonla mücadelenin, ekonomik faaliyetin potansiyel seviyesinin altında seyretmesi yoluyla sağlanması temel senaryo olarak öne çıkmaktadır. Bununla birlikte, ekonomik faaliyetin beklenenden daha dirençli bir görünüm sergilemesi büyüme performansını desteklemiştir. Faiz indirimlerinin zaman içinde biriken etkileriyle, 2026 yılında ekonomik aktivitedeki toparlanmanın sürmesi beklenmektedir.

Dezenflasyon sürecinde reel kurda değerlenme ve beklenti kanalının yönetimi temel unsurlar arasında yer almıştır. 2025 yılında belirgin bir reel değerlenme gözlenirken, 2026 yılında döviz kurunun enflasyona daha paralel bir seyir izlemesi beklenmektedir.

Ödemeler dengesi açısından 2025 yılı, yaklaşık 25 milyar ABD doları seviyesinde cari açıkla kapanmaya yaklaşmıştır. İç talebin canlılığını koruması ve faiz indirimlerinin etkileri, cari denge ve fiyatlama kanalları üzerindeki riskleri canlı tutmaktadır. Bununla birlikte, cari açığın finansman yapısında portföy yatırımlarının payının artması olası görülmektedir.

Finansal piyasalar açısından 2026 yılı, 2025'te ertelenen talep ve yatırım kararlarının kademeli olarak yeniden devreye alındığı bir dönem olarak değerlendirilmektedir. Reel faizlerin gerilemesi, nakit tutma eğilimini zayıflatırken yatırımcıların risk alma isteğini kademeli olarak artırmakta ve riskli varlıklara yönelimi desteklemektedir. Bu süreçte faiz ve kur hassasiyeti yüksek sektörlerin görece olumlu ayrışması öne çıkacaktır.

Türk lirasında reel değerlenme döneminin geride kalmasıyla birlikte, ihracat oranı yüksek ve maliyet artışlarını fiyatlara daha hızlı yansıtabilen sektörlerin performansının güçlenmesi beklenmektedir. Sabit getirili menkul kıymetler ve döviz endeksli araçların görece daha zayıf bir performans sergilemesi, buna karşılık riskli varlıklara yönelimin artması olasıdır.

Yabancı sermaye hareketleri açısından küresel faiz oranlarındaki gerileme, enerji fiyatlarının görece düşük seyri ve dezenflasyon programının sürdürülmesi, Türkiye'ye yönelik algıyı desteklemektedir.

Sektörel bazda değerlendirildiğinde, bankacılık sektörünün faiz indirimlerinden olumlu etkilenmesi; sigorta, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, inşaat ve ilişkili sektörlerin öne çıkması beklenmektedir.

II. SEKTÖREL GELİŞMELER

İnşaat Sektörü

2025 yılının Ocak–Kasım döneminde inşaat sektörüne ilişkin üretim göstergeleri, yılın ilk aylarından itibaren gözlenen toparlanma eğiliminin sürdüğüne işaret etmektedir. Toplam üretim endeksi ile alt faaliyet gruplarında kaydedilen artışlar; kamu ve özel sektör yatırımlarındaki görece canlılıkla birlikte, sektör genelinde üretim faaliyetlerinin yıl boyunca istikrarlı bir seyir izlediğini ortaya koymaktadır. Alt kırılımlar incelendiğinde ise büyümenin faaliyet türlerine göre farklı hızlarda gerçekleştiği görülmektedir.

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

İNŞAAT ÜRETİM ENDEKSİ			
FAALİYET TÜRÜ	Ocak 2025	Kasım 2025	Değişim (YTD)
Toplam İnşaat	136,9	153,5	%22,30
Bina İnşaatı	156,9	177	%23,40
Bina Dışı Yapılar	89,5	100,9	%16,70
Özel İnşaat Faaliyetleri	126,1	137,5	%22,50

Kaynak: TÜİK İnşaat Üretim Endeksi ve Değişimleri, 2025/11 (2021=100, Takvim Etkilerinden Arındırılmış)

2025 FAALİYET RAPORU

Toplam İnşaat Üretim Endeksi, Ocak 2025'te 136,9 seviyesindeyken Kasım 2025 itibarıyla 153,5 seviyesine artmış ve yıl başından bu yana (YTD) %22,30 oranında yükseliş kaydetmiştir. Bu görünüm, inşaat sektöründe üretim faaliyetlerinin yıl boyunca genel bir ivmelenme eğilimi içinde olduğunu ortaya koymaktadır.

Bina inşaatı faaliyetleri aynı dönemde 156,9'dan 177 seviyesine yükselerek %23,40 oranında artış sergilemiştir. Toplam inşaat endeksi üzerinde gerçekleşen bu performans, konut ve ticari yapı yatırımlarının sektör büyümesinde belirleyici bir rol oynadığını göstermektedir.

Bina dışı yapılar alt kaleminde ise üretim endeksi 89,5'ten 100,9 seviyesine ulaşmış ve yıl başından bu yana %16,70 oranında pozitif değişim gerçekleşmiştir. Diğer faaliyet türlerine kıyasla daha sınırlı kalan bu artış, altyapı ve benzeri projelerde büyümenin daha dengeli ve kontrollü bir seyir izlediğine işaret etmektedir.

Özel inşaat faaliyetleri aynı dönemde %22,50 artarak 126,1 seviyesinden 137,5 seviyesine gelmiştir. Bu gelişme, sektör genelindeki üretim artışının yalnızca ana inşaat faaliyetleriyle sınırlı kalmadığını; tamamlayıcı ve uzmanlık gerektiren faaliyetlerin de büyümeye anlamlı katkı sağladığını göstermektedir.

Ocak-Kasım 2025 dönemine ait inşaat sektörüne ilişkin ciro endeksleri incelendiğinde, sektörde nominal ciro artışının oldukça güçlü bir seyir izlediğini görülmektedir. Yılın ilk aylarından itibaren artan üretim hacmi, fiyat düzeyleri ve proje ölçeklerindeki genişleme, ciro endekslerine belirgin şekilde yansımıştır. Faaliyet türleri itibarıyla incelendiğinde, artış oranlarının alt segmentler arasında farklılaştığı, özellikle altyapı ve bina dışı faaliyetlerin öne çıktığı bir görünüm dikkat çekmektedir.

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

İNŞAAT CİRO ENDEKSİ			
FAALİYET TÜRÜ	Ocak 2025	Kasım 2025	Değişim (YTD)
Toplam İnşaat	551,2	1.208,70	%47,6
Bina İnşaatı	674,3	1.337,60	%43,4
Bina Dışı Yapılar	272,5	961	%71,3
Özel İnşaat Faaliyetleri	594	1.186,10	%37,9

Kaynak: TÜİK İnşaat Ciro Endeksi ve Değişimleri, 2025/11 (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 2025'te 551,2 seviyesinde iken Kasım 2025 itibarıyla 1.208,7 seviyesine yükselmiş; yıllık %47,6 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 674,3 seviyesinden 1.337,6'ya çıkarak %43,4 oranında artmıştır. Konut ve ticari yapı projelerindeki canlılık, bina inşaatı cirolarının yüksek seyretmesini desteklemiştir.

Bina dışı yapılar alt faaliyet grubunda ciro endeksi, 272,5'ten 961 düzeyine yükselmiş ve %71,3 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-Kasım 2025 döneminde 594 seviyesinden 1.186,1 seviyesine yükselmiş ve yıllıkta %37,9 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 inşaat sektöründe maliyet artışlarının belirgin bir şekilde devam ettiğini ortaya koymaktadır.

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

2025 YILI İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ – ÖZET TABLO			
FAALİYET TÜRÜ	Ocak 2025	Kasım 2025	Değişim (YTD)
Toplam İnşaat Maliyet Endeksi	1.762,81	1.988,57	%12,80
Malzeme Endeksi	1.563,36	1.839,86	%17,70
İşçilik Endeksi	2.241,93	2.345,82	%4,60
Binalar – Toplam	1.756,38	1.969,74	%12,10
Bina Dışı Yapılar – Toplam	1.784,39	2.051,77	%15,00

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, 2025/11 (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 maliyet endeksi, 2025 yılı Kasım ayı itibarıyla 1.988,57'ye ulaşmıştır.

2025 FAALİYET RAPORU

Söz konusu dönemde maliyet artışlarının temel belirleyicisi, işçilik giderlerindeki yükseliş olmuştur. 2025 yılı Kasım ayı itibarıyla malzeme endeksi 1.839,86 seviyesinde gerçekleşirken, işçilik endeksi 2.345,82 seviyesine ulaşmış; bu durum, inşaat sektöründe emek yoğun maliyet baskısının güçlendiğini göstermiştir.

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

Bina dışı yapılar grubunda ise maliyet artışlarının binalara kıyasla daha yüksek seviyelerde gerçekleştiği izlenmiştir. Özellikle kara ve demir yolu projeleri ile hizmet projelerinde toplam maliyet endeksinin 2025 yılı itibarıyla 2.000 seviyesinin üzerine çıkması, altyapı yatırımlarında maliyet yönetiminin stratejik önemini artırmıştır.

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

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

DÖNEM	Kısıtlayan Faktör Yoktur	Talep Yetersizliği	Hava Şartları	İşgücü Eksikliği	Malzeme ve/veya Ekipman Eksikliği	Finansman Sorunları	Diğer Faktörler
2024/12	57,7	17,6	6,4	7,8	4	31	1,1
2025/12	63,5	13	2,3	3,5	2	29,1	1,4
Değişim	5,8	-4,6	-4,1	-4,3	-2	-1,9	0,3

Kaynak: TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, 2025/12

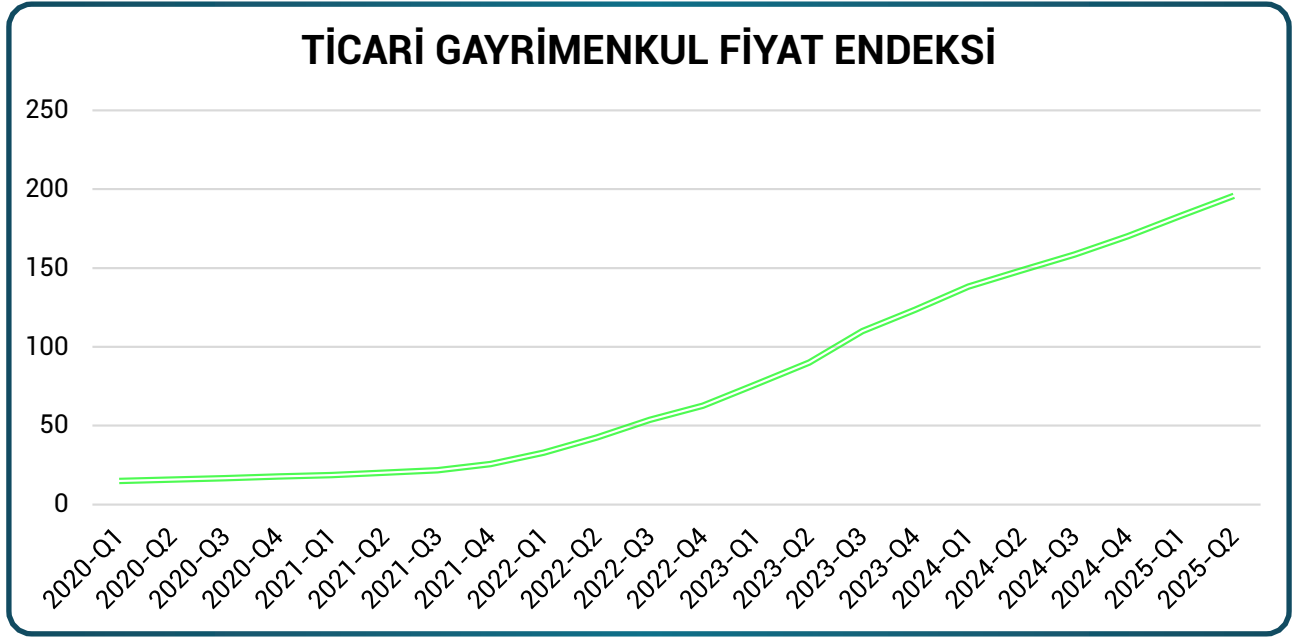
TÜİK verilerine göre 2025 yılı Aralık ayı itibarıyla inşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir unsur bulunmadığını belirten girişimlerin oranı, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla 5,8 puan artarak %63,5 seviyesine yükselmiştir. Bu gelişme, sektörde faaliyet ortamına ilişkin algının görece iyileştiğine işaret etmektedir.

Aynı dönemde talep yetersizliği, işgücü eksikliği ve hava şartları gibi temel kısıtlayıcı faktörlerde belirgin bir gerileme gözlenmiştir. Özellikle talep yetersizliğinin 4,6 puan azalması, iç talep koşullarında bir toparlanma algısının oluştuğunu göstermektedir. İşgücü ve malzeme kaynaklı kısıtların sınırlı seviyelere gerilemesi ise arz yönündeki baskıların zayıfladığını ortaya koymaktadır.

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

Ticari Gayrimenkul Sektörü

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



Kaynak: TCMB, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, 2025/3 (2023=100)

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

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

2025 FAALİYET RAPORU

2025 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla TGFE'nin 200 seviyesinin üzerine çıkması, ticari gayrimenkul fiyatlarındaki yükselişin uzun vadeli ve yapısal bir nitelik kazandığını göstermektedir. Bir önceki çeyreğe göre %5,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %30,0 oranında artmış, reel olarak ise %2,4 oranında azalmıştır.

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
 TÜRKİYE	206,1 (%30,0)	207,5 (%30,0)	198,1 (%29,6)
 İSTANBUL	178,8 (%23,3)	181,1 (%24,0)	171,7 (%20,7)
 ANKARA	224,6 (%32,0)	226,8 (%28,6)	217,2 (%42,1)
 İZMİR	208,5 (%31,9)	207,7 (%33,1)	212,7 (%24,6)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Kaynak: TCMB, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, 2025/3

Türkiye genelinde Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi 206,1 seviyesine ulaşırken, yıllık bazda %30,0'luk artış dikkat çekmektedir; benzer şekilde dükkân ve ofis endeksleri de sırasıyla %30,0 ve %29,6 oranlarında yükselmiştir. İstanbul'da artış oranları daha sınırlı kalmakla birlikte tüm alt kırılımlarda pozitif bir seyir izlenmiştir. Ankara, hem toplam ticari gayrimenkulde (%32,0) hem de ofis sınıfında (%42,1) en yüksek yıllık artış oranlarıyla öne çıkarken, İzmir'de dengeli ve güçlü bir artış eğilimi gözlenmiştir. Bu görünüm, büyük şehirlerde ticari gayrimenkul piyasasının segment bazında farklılaşmakla birlikte genel olarak değer kazanmaya devam ettiğini ortaya koymaktadır.

Konut Sektörü

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

Aşağıda yer alan tabloda, 2024 ve 2025 yıllarının Ocak–Kasım dönemlerine ilişkin konut satışları; toplam satışlar ile ipotekli satışlar, ilk el satışlar ve ikinci el satışlar ayrımında karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.

KONUT SATIŞLARI – ANA KALEMLER (2024–2025 KARŞILAŞTIRMASI)				
	TOPLAM KONUT SATIŞI	İPOTEKLİ SATIŞ	İLK EL SATIŞ	İKİNCİ EL SATIŞ
2024	1.478.025	158.486	484.461	993.564
2025	1.688.910	236.668	540.786	1.148.124
DEĞİŞİM	14,3%	49,3%	11,6%	15,6%

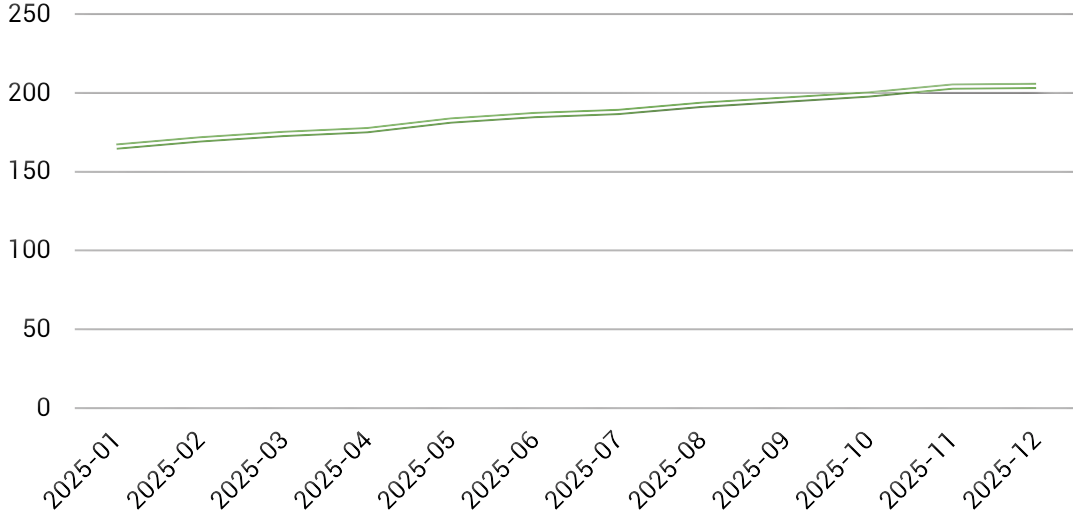
Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, 2025/12

Tablodan görüldüğü üzere, 2025 yılının Ocak–Aralık döneminde toplam konut satışları, 2024 yılının aynı dönemine kıyasla artış göstermiştir. Alt kalemler bazında incelendiğinde, ipotekli satışlarda belirgin bir yükseliş gerçekleştiği, ilk el satışların sınırlı bir artış sergilediği ve ikinci el satışların ise toplam satışlardaki toplam satışlardaki artış oranına benzer bir yükseliş görülmektedir. Söz konusu değişimler, konut satışlarının alt bileşenler itibarıyla dönemler arasında farklı oranlarda gerçekleştiğini ortaya koymaktadır.

2024 ve 2025 yılları karşılaştırıldığında, konut satışlarında genel bir artış eğilimi olduğu; bu artışın özellikle ipotekli ve ikinci el satış kalemlerinde daha belirgin şekilde gerçekleştiği görülmektedir. İlk el satışlar ise toplam artış içerisinde daha sınırlı bir değişim sergilemiştir.

2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi (KFE), bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,0 oranında artmış, reel olarak ise %1,4 oranında azalmıştır.

KONUT FİYAT ENDEKSİ



Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, 2025/12 (2023=100)

2025 yılı boyunca KFE'nin aylık bazda kesintisiz bir artış eğilimi sergilemiştir. Yılın ilk aylarında daha sınırlı bir yükseliş gözlenirken, ikinci çeyrekte artış hızının kademeli olarak güçlendiği dikkat çekmektedir. Özellikle yaz aylarından sonra endekste ki yükselişin ivme kazanması, konut fiyatlarının talep koşulları ve maliyet dinamikleriyle desteklendiğine işaret etmektedir.

2025 yılının son çeyreğinde endeksin 200'ün üzerine çıkması, konut fiyatlarındaki artışın kalıcı bir eğilime dönüştüğünü göstermektedir.

	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	204,5	190,9	225,5	199,2
Yıllık Değişim	%29,0	%28,5	%34,9	%30,8
Aylık Değişim	%0,2	-%0,2	-%0,2	-%0,1

Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, 2025/12 (2023=100)

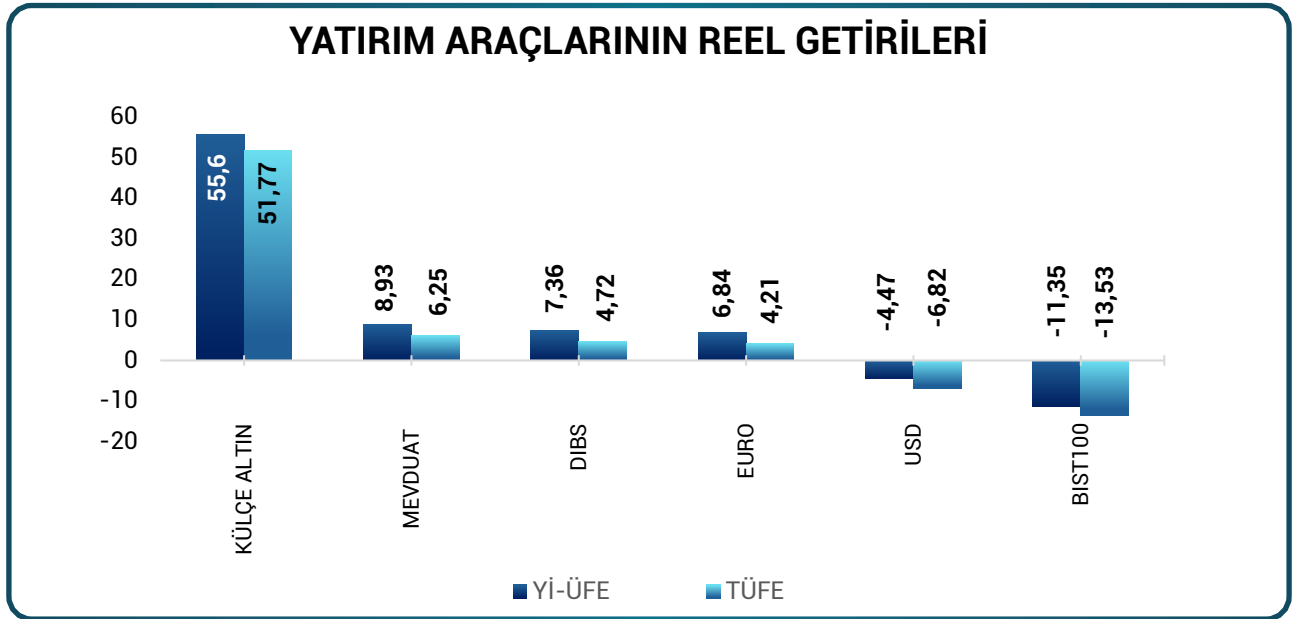
Türkiye genelinde Konut Fiyat Endeksi 204,5 seviyesine ulaşırken, yıllık bazda %29,0 oranında artış kaydedilmiştir. İstanbul'da endeks 190,9 seviyesinde gerçekleşmiş ve yıllık artış %28,5 ile ülke ortalamasına yakın bir seyir izlemiştir. Ankara, 225,5 endeks değeri ve %34,9'luk yıllık artış oranı ile

konut fiyat artışında öne çıkan şehir olurken, İzmir’de 199,2 endeks seviyesi ve %30,8’lik yıllık artış dikkat çekmektedir. Aylık bazda ise Türkiye genelinde sınırlı bir artış gözlenirken, büyük şehirlerde hafif gerilemeler yaşandığı görülmektedir. Bu görünüm, konut piyasasında yıllık bazda güçlü değer artışlarının sürdüğünü, ancak kısa vadede fiyat artış hızının dengelenme eğilimine girdiğini ortaya koymaktadır.

Finansal Yatırım Araçlarının Getirileri

2025 yılında finansal piyasalarda farklı yatırım araçlarının enflasyon karşısındaki reel getiri performanslarının incelenmesi, yatırımcı tercihlerinin ve sermaye dağılımının ve gayrimenkul talebin yönünün anlaşılması açısından önem arz etmektedir. Bu bölümde, seçili finansal yatırım araçlarının Yİ-ÜFE ve TÜFE ile indirgenmiş reel getirileri karşılaştırmalı olarak sunulurken, 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, 2025 yılı genelinde finansal yatırım araçları arasında enflasyon karşısında öne çıkan varlıkların başında külçe altın yer almıştır. Külçe altın, Yİ-ÜFE ile indirgenmiş bazda %55,60, TÜFE ile indirgenmiş bazda ise %51,77 oranlarında reel getiri sağlayarak yıl genelinde yatırımcısına en yüksek reel kazancı sunan yatırım aracı olmuştur. Bu görünüm, altının 2025 yılı boyunca enflasyona karşı koruma özelliğini güçlü biçimde sürdürdüğünü ortaya koymaktadır. Aşağıdaki grafikte, 2025 yılı itibarıyla seçili yatırım araçlarının Yİ-ÜFE ve TÜFE ile indirgenmiş reel getirileri karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.



Kaynak: TÜİK, Finansal Yatırım Araçlarının Yıllara Göre Dönemsel Getirileri, 2025/12

2025 yılı genel görünümü incelendiğinde, külçe altın enflasyon karşısında en dikkat çekici reel performansı ortaya koyan yatırım araçlarından biri olmuştur. Yİ-ÜFE esas alınarak yapılan hesaplamada reel getiri %55,60'a ulaşırken, TÜFE'ye göre düzeltilmiş getiride bu oran %51,77 olarak gerçekleşmiştir. Elde edilen sonuçlar, altının ilgili dönemde yüksek reel kazanç sağladığına işaret etmektedir.

Yıllık bazda değerlendirildiğinde, mevduat faizi (brüt) ve devlet iç borçlanma senetleri (DİBS) her iki enflasyon göstergesine göre de yatırımcısına reel getiri sağlayan araçlar arasında yer almıştır. Yİ-ÜFE ile indirgenmiş getirilerde mevduat faizi %8,93, DİBS %7,36 seviyesinde gerçekleşirken; TÜFE bazında mevduat faizi %6,25, DİBS ise %4,72 oranında reel getiri sunmuştur. Bu sonuçlar, sabit getirili enstrümanların 2025 yılı genelinde enflasyon karşısında görece güçlü bir performans sergilediğini göstermektedir.

Euro cinsinden yatırımlar, yıllık bazda sınırlı ancak pozitif reel getiri sağlamıştır. Yİ-ÜFE ile indirgenmiş reel getiri %6,84, TÜFE ile indirgenmiş reel getiri ise %4,21 seviyesinde gerçekleşmiştir. Döviz bazlı yatırımlarda reel getirinin, yıl içindeki kur hareketlerine bağlı olarak şekillendiği görülmektedir.

Buna karşılık, Amerikan doları (USD) ve BIST 100 Endeksi, 2025 yılı genelinde her iki enflasyon göstergesine göre de yatırımcısına reel kayıp yaşatmıştır. Yİ-ÜFE bazında Amerikan doları %4,47, BIST 100 endeksi ise %11,35 oranında reel kayıp yaratırken; TÜFE bazında sırasıyla %6,82 ve %13,53 oranlarında reel kayıp kaydedilmiştir.

III. BORSA İSTANBUL'DA SEKTÖR DİNAMİKLERİ

Borsa İstanbul'da GYO Sektörüne Bakış

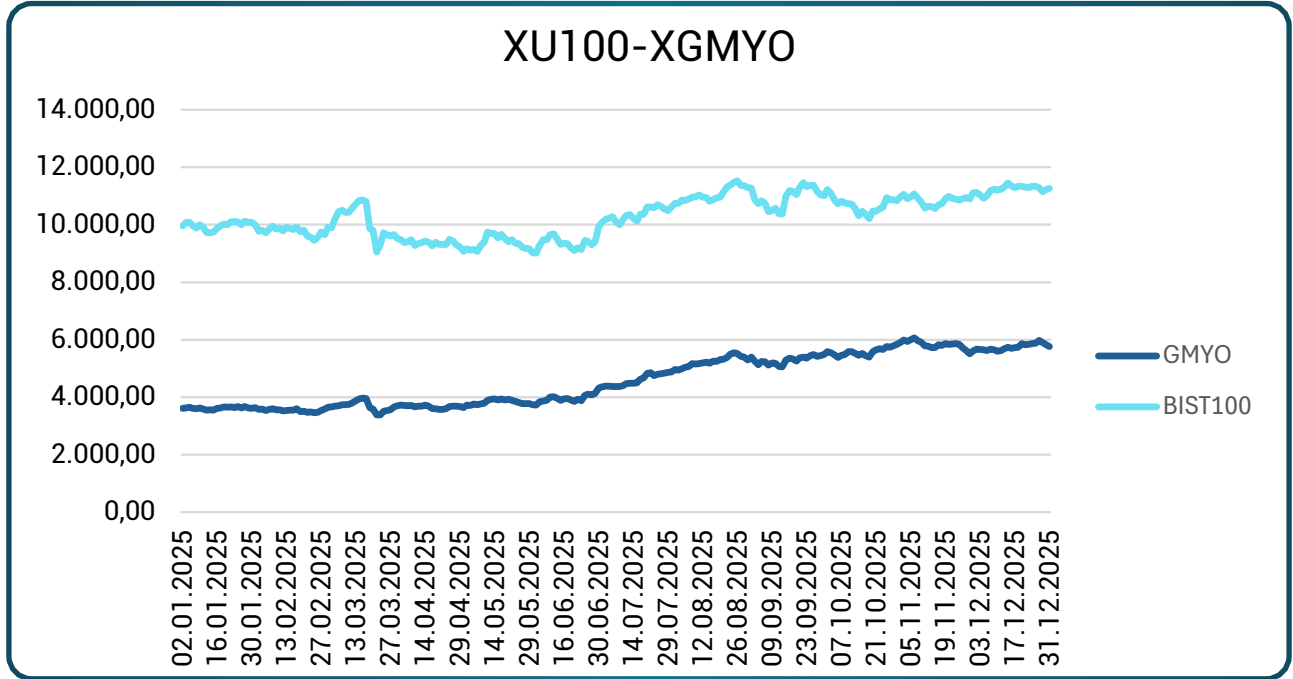
31 Aralık 2025 itibarıyla BIST GYO Endeksi kapsamında işlem gören şirket sayısı 49 olup, endekste yer alan şirketlerin toplam piyasa değeri aynı tarih itibarıyla 760,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

İŞLEM GÖREN GYO SAYISI

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
31	32	31	33	33	33	33	39	48	49	49

Kaynak: KAP

BIST GYO Endeksi'nin, BIST 100 Endeksi karşısındaki performansı incelendiğinde; 31 Aralık 2024 kapanışında 3.587,50 seviyesinde bulunan BIST GYO Endeksi'nin, 31 Aralık 2025 itibarıyla 5.761,22 seviyesine yükselerek %60,6 oranında değer kazandığı görülmektedir. Aynı dönemde BIST 100 Endeksi ise 9.830,56 seviyesinden 11.261,52 seviyesine çıkarak %13 oranında artış kaydetmiştir. Söz konusu dönem itibarıyla BIST GYO Endeksi, BIST 100 Endeksi'ne kıyasla relatif olarak %40,2 oranında daha güçlü bir performans sergilemiştir.

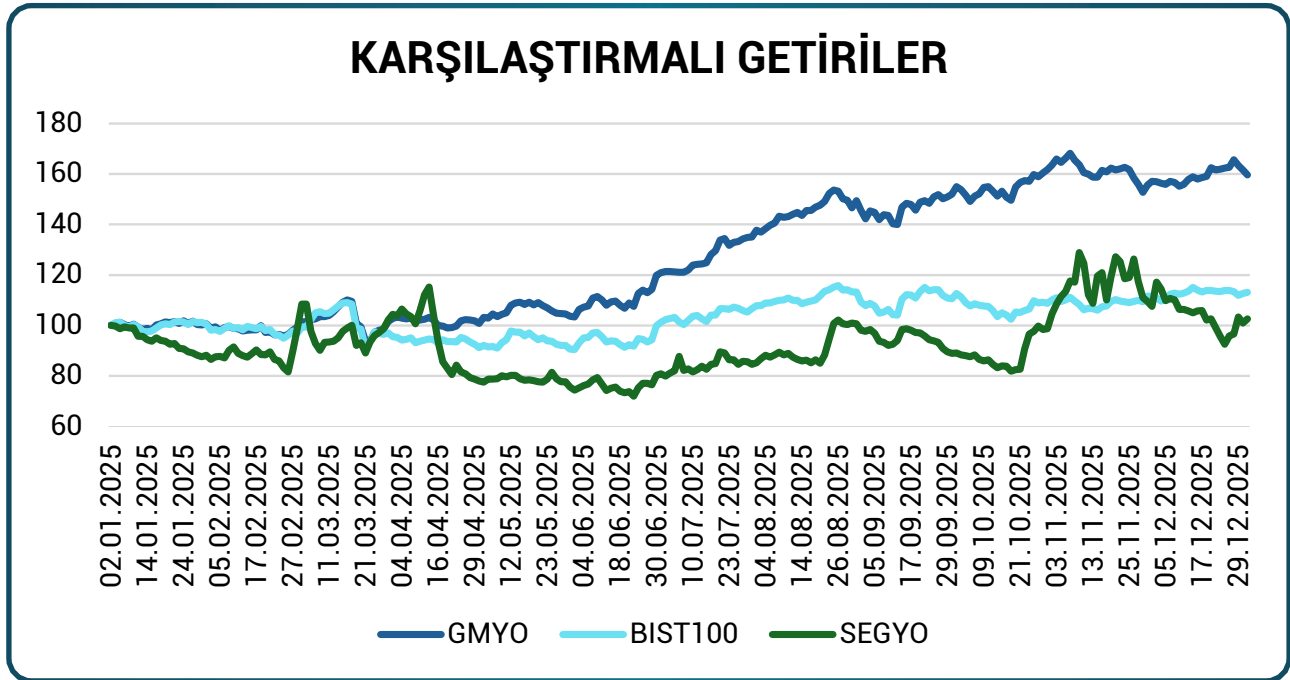


Kaynak: Matriks Veri Terminali

Borsa İstanbul'da Şeker GYO

Şeker GYO, halka açık 49 GYO şirketi arasında 31.12.2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü bakımından 35. sırada yer alırken özkaynak büyüklüğüne göre sıralamasında 29., aktif büyüklüğüne göre 32., net kâr büyüklüğüne göre 47. ve ödenmiş sermaye büyüklüğüne göre 22. sırada yer almaktadır.

Aşağıda yer alan grafik ve göstergeler, 2025 yılı boyunca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi (GMYO), BIST 100 ve SEGYO performanslarının, aynı başlangıç seviyesine endekslenerek karşılaştırmalı ve zaman içindeki göreceli seyrini ortaya koymak amacıyla hazırlanmıştır.



BIST 100 endeksi, daha sınırlı fakat dengeli bir artışla yılı 113 seviyesinde tamamlamış; yaklaşık %13 kümülatif getiri üretmiştir. Bu durum, genel piyasa performansının GYO sektörü kadar güçlü olmadığını ortaya koymaktadır.

SEGYO, yılın ilk yarısında belirgin bir relatif zayıflık göstermiş; yılın son çeyreğinde ise güçlü bir toparlanma eğilimi sergilemiştir. Buna rağmen, yıl sonunda 103 seviyesinde kalarak hem GMYO'nun hem de dönemsel olarak BIST 100'ün gerisinde bir kümülatif performans göstermiştir.

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





KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL VERİLER

I. FİNANSAL DURUM TABLOSU

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.12.2025	31.12.2024
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	2.229.464.173	498.111.072
Nakit ve Nakit Benzerleri	199.792.504	397.087.115
Diğer Alacaklar	534.654	488.821
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>534.654</i>	<i>488.821</i>
Stoklar	1.987.289.651	72.373.967
Peşin Ödenmiş Giderler	29.087.996	22.546.947
Diğer Dönen Varlıklar	12.759.368	5.614.222
Duran Varlıklar	5.104.872.667	8.651.455.673
Diğer Alacaklar	6.942	31.398
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.956.764.307	8.274.590.080
Maddi Duran Varlıklar	145.391.952	370.750.623
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	399.764	290.716
Kullanım Hakkı Varlıkları	2.309.702	5.792.856
TOPLAM VARLIKLAR	7.334.336.840	9.149.566.745
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	305.763.150	528.881.707
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	261.364.003	407.049.300
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	2.121.386	15.659.988
Ticari Borçlar	2.373.283	1.327.645
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>-</i>	<i>755.822</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>2.373.283</i>	<i>571.823</i>
Diğer Borçlar	7.995.651	6.598.467
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>7.995.651</i>	<i>6.598.467</i>
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	30.241.664	97.054.350
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.667.163	1.191.957
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>1.667.163</i>	<i>1.191.957</i>

2025 FAALİYET RAPORU

Uzun Vadeli Yükümlülükler	533.085.059	867.756.605
Uzun Vadeli Borçlanmalar	136.516.426	272.017.125
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	170.998	4.366.113
Uzun Vadeli Karşılıklar	344.052	703.273
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>344.052</i>	<i>703.273</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	396.053.583	590.670.094
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	838.848.209	1.396.638.312
ÖZKAYNAKLAR	6.495.488.631	7.752.928.433
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		
Ödenmiş Sermaye	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	5.355.949.535	5.355.949.535
Geri Alınmış Paylar (-)	(8.951.151)	(37.021.645)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	77.809.323	85.899.384
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	85.540.019	88.731.912
<i>Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları</i>	<i>86.372.933</i>	<i>89.219.576</i>
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)</i>	<i>(832.914)</i>	<i>(487.664)</i>
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	2.372.281	2.372.281
Geçmiş Yıllar Kârları	1.443.441.683	1.901.179.053
Net Dönem Zararı	(1.274.228.342)	(457.737.370)
TOPLAM KAYNAKLAR	7.334.336.840	9.149.566.745

II. KÂR/ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

KÂR/ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (KONSOLİDE)		
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.12.2025	31.12.2024
Hasılat	426.650.344	624.622.243
Satışların Maliyeti (-)	(1.470.958.692)	(530.635.227)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KÂR/ZARAR	(1.044.308.348)	93.987.016
BRÜT KÂR/ZARAR	(1.044.308.348)	93.987.016
Genel Yönetim Giderleri (-)	(109.913.064)	(96.330.883)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	48.225	4.534.727
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(20.093.168)	(3.928.335)
ESAS FAALİYET KÂRI/ZARARI	(1.174.266.355)	(1.737.475)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	61.819.874	187.853.181
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(351.801.745)	(355.598.667)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	(1.464.248.226)	(169.482.961)
Finansman Gelirleri	63.219.542	149.927.256
Finansman Giderleri (-)	(137.159.806)	(330.154.477)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	70.667.200	146.957.394
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI	(1.467.521.290)	(202.752.788)
Ertelenmiş Vergi Geliri	193.292.948	(254.984.582)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI	(1.274.228.342)	(457.737.370)
DÖNEM KÂRI/ZARARI	(1.274.228.342)	(457.737.370)
Pay Başına Kazanç	(1,57)	(0,57)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	(1,57)	(0,57)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		
DÖNEM KÂRI/ZARARI		
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:		
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(4.559.847)	(8.616.429)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	(4.066.633)	(8.823.126)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	(493.214)	206.697
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	1.367.954	2.584.928
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/(Azalışları), Vergi Etkisi	1.219.990	2.646.937
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları), Vergi Etkisi	147.964	(62.009)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(3.191.893)	(6.031.501)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(1.277.420.235)	(463.768.871)

III. FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖNEMLİ AÇIKLAMALAR

01.01-31.12.2025 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.

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	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	199.792.504	397.087.115
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	7.081.897.651	8.720.965.461
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		52.646.685	31.514.169
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	7.334.336.840	9.149.566.745
E	Finansal Borçlar	Md.31	397.880.429	679.066.425
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	2.292.384	20.026.101
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	6.495.488.631	7.752.928.432
	Diğer Kaynaklar		438.675.396	697.545.787
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	7.334.336.840	9.149.566.745

2025 FAALİYET RAPORU

Kod	Diğer Finansal Bilgiler	Seri III-48.1a Sayılı Tebliğdeki	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
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)	199.792.504	397.087.115
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)	-	210.115.388
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecî Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	241.181	299.480
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (I)	-	-

No	Diğer Finansal Bilgiler	Seri III-48.1a Sayılı Tebliğdeki	31 Aralık 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)	3%	4%	≤ %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%	2%	≤ %20
6	İşletmecî 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)	3%	4%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	0%	0%	≤ %10

IV. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

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

31 Aralık 2025					
Şirket	Faiz Geliri	Kira Geliri	Kur Farkı Geliri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş.	38.893.216	145.148.211		-	184.041.427
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-		(67.301)	(67.301)
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	1.790.078		(2.955.779)	(1.165.701)
Şeker Sigorta A.Ş.	-	-		(6.394.130)	(6.394.130)
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	11.041.470		-	11.041.470
	38.893.216	157.979.759	-	(9.417.210)	187.455.765

V. FAALİYETLERE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMALAR

İştirakler

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

Genel Kurul Bilgileri

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

Dönem İçindeki Önemli Olaylar

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

Dönem İçinde Hizmet Alınan Firmalar

FİRMA ADI	HİZMET TÜRÜ
Asil CPA Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	SMMM
Barış İnşaat İzolasyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi.	Proje Yönetimi
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim
Ergun Hukuk Bürosu	Hukuki Danışmanlık
İkiziz Prodüksiyon Reklam ve Halkla İlişkiler Org.Tic.Ltd	Kreatif Reklam Ajansı
Metrocity Millenium A Blok Bina Yöneticiliği	Bina Yönetimi
Piyon Yönetim Sis.Danışmanlık ve Tic.Ltd.Şti.	Temizlik, Onarım ve Tedarik Hizmeti
PWC Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Vergi Hizmetleri (Genel Tasdik)
Reklam Beş Tanıtım ve Bilişim Hizmetleri Danışmanlık Turizm Ticaret Ltd.Şti.	Online Portal Hizmeti
Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş.	Araç Kiralama Hizmeti
Şeker Sigorta A.Ş.	Sigorta Hizmeti
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Menkul Kıymet Alım Satım Aracılık Hizmeti
Tepeaşan Hukuk Bürosu	Genel Hukuk Danışmanlığı
Uyumsoft Bilgi Sis.ve Teknolojileri Tic.A.Ş.	Sistem Yönetimi
Yıldırım Turizm Taşımacılık Servis Hizm.İnş.Ltd.Şti.	Ulaşım Hizmeti
Genç Depolama Nakliyat İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	Depolama Arşiv Hizmeti
Beta OSGB İş Sağlığı ve Güvenliği Ltd. Şti.	İş Güvenliği Uzmanı Hizmeti
Remedy Bilişim Teknolojileri A.Ş.	IT Bakım Destek Hizmeti
Türkiye Sigorta A.Ş.	Sigorta Hizmeti
Pluxee Çalışan Deneyimi Danışmanlık ve Pazarlama Hiz. A.Ş.	Personel Yemek Hizmeti
Tekogrup Teknoloji A.Ş.	Fotokopi Aylık Kopya
Yurtiçi Kargo	Kargo Hizmeti
Çağdaş Tıp Hiz. Tic. Ltd. Şti.	İşyeri Hekimliği
Çağdaş Tıp Hiz. Tic. Ltd. Şti.	İş Güvenliği Uzmanlığı
Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme (Ekspertiz) Hizmeti
Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme
İnpulse Medya ve Teknoloji Hizmetleri Ltd. Şti.	Dijital Medya Planlama
Optimist Group Medya Organizasyon A.Ş.	Danışmanlık ve Halkla İlişkiler
Privia Security Bilişim ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.	Sızma Testi Hizmeti
Referans Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Hizmeti
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme
Önder Bora Güçmen	Taşınmaz Kiralama ve Pazarlama
Konut Müşavirlik Emlak İnşaat Tic. ve San. Ltd. Şti.	Taşınmaz Kiralama ve Pazarlama
BZG Gayrimenkul Danışmanlık Hizmetleri İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.	Taşınmaz Satışı ve Pazarlama
Smart And Start Akıllı Finansal Çözümler Yönetim Danışmanlığı ve Yayıncılık A.Ş.	Faaliyet Raporu Hizmeti
Petrol Ofisi A.Ş.	Akaryakıt

2025 FAALİYET RAPORU

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

Davalara İlişkin Bilgiler

Şirket'in faaliyet raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu üyeleri hakkında idari ve adli yaptırım veya açılan herhangi bir dava bulunmamaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalar için ayrılmış karşılık bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: 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 15.591.203 TL'dir (31 Aralık 2024: 15.560.509 TL)

Sermaye Artırımları

2025 yılı içerisinde sermaye artırımını yapılmamıştır.

Temettü Dağıtımına İlişkin Bilgiler

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

Bağış ve Yardımlar

2025 yılında yapılmış olan bağış ve yardımların toplamı 107.234 TL'dir. (31 Aralık 2024: 4.656 TL)

Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Şirketimizin proje geliştirmeye yönelik fizibilite çalışmaları sürekli olarak yürütülmektedir.

Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri

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

Raporlama Döneminden Sonraki Konular

Şirket Yönetim Kurulu, 07.01.2026 tarihli toplantısında, Şirket esas sözleşmesinin 8'inci maddesinde yer alan kayıtlı sermaye tavan izin süresinin 2026-2030 yıllarını kapsayacak şekilde güncellenmesine, KSS tavanının 5.000.000.000 TL olarak belirlenmesine, bu tadille ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurularak gerekli izinin alınmasına ve gerekli izinin alınmasına müteakip yapılacak ilk genel kurulun onayına sunulmasına oybirliği ile karar verilmiştir. Konuya ilişkin KAP bilgilendirilmesi 07.01.2026 tarihinde yapılmıştır.

Şirket Kayıtlı Sermaye Süresinin uzatılması ve KSS tavanının arttırılması amacıyla 13.01.2026; Bedelli sermaye arttırımına ilişkin İzahnamenin onaylanması amacıyla da 15.01.2026 tarihlerinde SPK'ya başvuruda bulunmuştur.

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 06/03/2025 tarihinde yayınlanmıştır. İlgili raporlara KAP'tan (KAP) ve Kurumsal İnternet Sitemizden (sekergyo.com.tr) ulaşılabilir.

Komitelerin Çalışma Esasları

Komitelerin çalışma esasları Şirket'in kurumsal internet sitesinde, <https://www.sekergyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/yonetim-kurulu-komiteleri> altında ayrıntılı şekilde yer almaktadır.

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

Şeker  GYO