

ŞEKER GAYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 813.555.283 TL'den 2.847.443.491 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 2.033.888.208 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.sekergyo.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.sekeryatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

İÇİNDEKİLER

Bölüm No	Bölüm Adı	Sayfa No
1.	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	5
2.	Özet	6
3.	Bağımsız Denetçiler	29
4.	Seçilmiş Finansal Bilgiler	30
5.	Risk Faktörleri	33
6.	İhraççı Hakkında Bilgiler	41
7.	Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	43
8.	Grup Hakkında Bilgiler	55
9.	Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler	56
10.	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	59
11.	İhraççının Fon Kaynakları	68
12.	Eğilim Bilgileri	68
13.	Kar Tahminleri ve Beklentileri	70
14.	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	71
15.	Ücret ve Benzeri Menfaatler	78
16.	Yönetim Kurulu Uygulamaları	78
17.	Personel Hakkında Bilgiler	81
18.	Ana Pay Sahipleri	82
19.	İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	83
20.	Diğer Bilgiler	85
21.	Önemli Sözleşmeler	90
22.	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	91
23.	İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	100
24.	Halka Arza İlişkin Hususlar	105
25.	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	113
26.	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	114
27.	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	114
28.	Sulanma Etkisi	115
29.	Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	116
30.	Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	117
31.	İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	126
32.	İncelemeye Açık Belgeler	127
33.	Ekler	127

Kısaltma	Tanım
A.Ş.	Anonim Şirket
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BİST, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
Esas Sözleşme	Şirket'in esas sözleşmesi
FAVÖK	Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kazanç
Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu	6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu
Grup	Şirket ve Şeker Kentsel
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
ISIN	Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kâr Payı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.2 sayılı Kâr Payı Tebliği
Karar Denetim	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
KGK	Kamu Gözetim Kurumu
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
LIBOR	London Interbank Offered Rate, Londra Bankalararası Para Piyasası Faiz Oranı
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Metis Yatırım	Metis Yatırım Holding A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Pay Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Promesa	Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim A.Ş.
Sekar	SekârOto Filo Yönetimi Hizmetleri A.Ş.
SPKn veya Sermaye Piyasası Kanunu	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şekerbank, Banka	Şekerbank T.A.Ş.
Şekerbank Kıbrıs	Şekerbank Kıbrıs Ltd.
Şeker Finans	Şeker Finansman A.Ş.
Şeker Finansal Kiralama	Şeker Finansal Kiralama A.Ş.
Şeker International	Şeker International Banking Unit Ltd.
Şeker Kentsel	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.
Şeker Kule	İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8836 ada, 4 no'lu parsel üzerinde yer alan, "36 katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı, 94 bağımsız bölümden oluşan ofis binası

Şeker Sigorta	Şeker Sigorta A.Ş.
Şeker Yatırım	Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Şirket, İhraççı, Şeker GYO	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TPMK	Türk Patent ve Marka Kurumu
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
Vakıf	Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı
Vergi Usul Kanunu	213 Sayılı Vergi Usul Kanunu

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İHRAÇCI ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Serdar Nuri ESER Genel Müdür Tarih: 14/01/2026	Emin ERDEM Yönetim Kurulu Başkanı Tarih: 14/01/2026
	İZAHNAMENİN TAMAMI

HALKA ARZA ARACILIK EDEN YETKİLİ KURULUŞ ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Kadir TEZELLER Genel Müdür Yardımcısı Tarih: 14/01/2026	Ramazan ÖZNACAR Genel Müdür Yardımcısı Tarih: 14/01/2026
	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticari Unvanı ve Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. Koray ÖZTÜRK, SMMM Sorumlu Denetçi	(31.12.2024 -31.12.2023 - 30.06.2025 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve İlgili Bağımsız Denetçi Raporu
KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ Ali Osman EFLATUN Sorumlu Denetçi	(31.12.2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve İlgili Bağımsız Denetçi Raporu

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Vera Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. Fatih TOSUN Sorumlu Değerleme Uzmanı	30.06.2025 TARİHLİ DEĞERLEME RAPORLARI
Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı	31.12.2024 TARİHLİ DEĞERLEME RAPORLARI
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı	31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLİ DEĞERLEME RAPORLARI

2. ÖZET

Bu bölüm izahnamenin özeti olup, sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dâhil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	Yoktur.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Şirket'in ticari unvanı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü,	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket

B—İHRAÇCI		
	tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Tabi Olunan Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul Tel: 212 398 38 00 İnternet Adresi: www.sekergyo.com.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket, İstanbul Ticaret Sicili'ne "Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş." unvanı ile 19 Nisan 2017 tarihinde tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur. Şirket, Kurul'un 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı iznini takiben, 6 Ocak 2020 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket, GYO Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri gibi varlık ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföyü işletmek veya belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım hizmetine yatırım yapmak amacıyla faaliyet gösteren ve SPKn'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile GYO Tebliği'nde izin verilen faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumu olarak faaliyetlerini yürütmektedir. Şirket, doğrudan ve dolaylı olarak mülkiyetindeki kiralanabilir nitelikteki gayrimenkullerinden kira geliri elde etmektedir. Bunun yanında mevcut iş konusu kapsamında, mülkiyetinde bulunan ve satın alacağı her türlü arsa, arazi ve benzeri gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa ettirmek, satmak, kiraya vermek gibi faaliyetleri yürütmeyi hedeflemektedir. Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla portföyünde yurt içi ve yurt dışında toplam 102 adet gayrimenkulü bulunmaktadır. Şirket'in 101adet taşınmazı yurt içinde, bir adet taşınmazı ise yurt dışında yer almaktadır. Şirket'in gayrimenkulleri 21 farklı ilde konumlanmış olup, yurt içindeki portföyünün %58'i ofis, %40'si ticari nitelikteki taşınmazlardan, geri kalan %2'lik kısım ise arsa, mesken ve sanayi tesisi nitelikli gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirketin sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam ekspertiz değeri 4.669.567.385 TL'dir. Şirketin proje halinde portföyünde Şile Laden Evleri Projesinde 1 adet (14 adet villandan 13 adetinin satışı gerçekleştirmiş), Şeker Kule Dönüşüm projesinde 45 adet olmak üzere toplamda 46 adet bağımsız bölüm stok gayrimenkuller vasfında bulunmaktadır. Şeker Kule'de konumlu

B—İHRAÇCI

gayrimenkuller ofis nitelikli olup bu gayrimenkullerin konut vasfına dönüştürülmesi için ilgili kurumlarda çalışmalar devam etmektedir.

Şeker GYO, Şeker Kule’de yapacağı dönüşümle mevcutta 93 adet “Ofis”, 1 adet “Dükkan” nitelikli bağımsız bölümden oluşan Şeker Kule’yi, özellikle artan nitelikli konut talebine yanıt vermek amacıyla konut/ rezidans, ofis ve dükkan niteliklerinden oluşan karma kullanım formatında yeni bir yapıya kavuşturmayı hedeflemektedir. Proje revizyonu sonucunda 98 adet “Konut”, 3 adet “Dükkan” ve 58 adet “Ofis” olmak üzere 159 adet bağımsız bölüm oluşturulacaktır. Dönüşüm çalışması, %67 Şeker GYO ve %33 yüklenici payı ile hasılat paylaşımı modeli ile hayata geçirilmektedir. Projeye 10.05.2024 tarihinde başlanmış ve dönüşüm kapsamın da 95 adet 1+1, 5 adet 2+1 olmak üzere 100 bağımsız bölüm oluşturulmuş bunlara ilişkin iskan izni 01.10.2025 tarihinde alınmıştır. İzahname tarihi itibarıyla Proje de satış işlemlerine başlanmıştır.

Proje hasılat paylaşımı esasına göre düzenlendiğinden vergi, yasal harçlar vb. dışında dönüşüm maliyetlerinin tamamı yüklenici tarafından karşılanmaktadır.

Söz konusu Proje kapsamında gelişen durumlar ve yeni oluşan alanlar dikkate alınarak Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımlı Tadilat, Dekorasyon ve Tamamlama Sözleşmesi’ne konu olmayan mevcut binadaki 2. Kat ile yeni oluşturulan dükkanlara ilişkin olarak bahsi geçen sözleşmeye ek bir protokol düzenlenmiştir. Buna göre 2. Katta dönüştürülen 11 adet iş yerinin %60 mülkiyeti Şeker GYO’da, %40 Mülkiyeti Yüklenici’de, 157 nolu işyerinin %50 mülkiyeti Şeker GYO’da, %50 Mülkiyeti Yüklenici de, 159’nolu işyerinin ise %60 mülkiyeti Şeker GYO’da, %40 mülkiyeti Yüklenici de olacaktır.

Şirket’in söz konusu alanların vergi ve yasal harçları dışında dönüşümün finansmanında bir yükümlüğü bulunmamaktadır. Tüm maliyet Yüklenici tarafında karşılanacaktır.

Şirket mevcut durumda portföyünün tamamına yakını ofis ve işyeri olarak kullanılan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket, ağırlıklı olarak ilgili gayrimenkullerin kiraya verilmesinden gelir elde etmektedir. Şirket’in kira gelirleri 2024 yılında 176,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 30.06.2025 itibarıyla 81,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı itibarıyla Şirket, kira gelirlerinin %88,9’ini ilişkili taraflardan, %11,1’inin ise ilişkili olmayan taraflardan elde etmiştir. 30.06.2025 itibarıyla ise Şirket, kira gelirlerinin %91,2’sini ilişkili taraflardan, %8,8’ini ise ilişkili olmayan taraflardan elde etmiştir.

Şirket’in ayrıca gayrimenkul satış gelirleri de bulunmaktadır. Şirket 2022 yılında gayrimenkul satışlarından 69,2 milyon TL

B—İHRAÇÇI

gelir elde ederken, 2023 yılında herhangi bir gayrimenkul satış gerçekleştirilmemiştir. 2022 yılında söz konusu gelirler tamamı İstanbul Beyoğlu İlçesindeki taşınmazın (12 Adet Bağımsız Bölüm) satışından kaynaklanmıştır.

Şirket 2024 yılında Ankara Gölbaşı arsasını (23.08.2024 tarihinde) 33.550.000 TL bedelle satışını gerçekleştirirken ayrıca Şile Laden Evleri projesindeki toplam 14 adet villanın 11 adedinin satışını gerçekleştirmiştir. Şirket bu gayrimenkul satışından 293,6 milyon TL gelir kaydetmiştir. Şirket'in 30.06.2025 dönemi itibarıyla gayrimenkul satış gelirleri ise Şile Laden Evleri projesindeki toplam 14 adet villanın 2 adedinin satışından kaynaklanmıştır. Şirket bu gayrimenkul satışlarından 45,1 milyon TL gelir kaydetmiştir.

Şirket öte yandan en son 2025 Kasım ayında Kazakistan/Almati şehrinde bulunan arsasını 4,55 milyon dolar (191.293.830 TL) bedelle satışını gerçekleştirmiştir.

Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. İnşaat sektörü ise Türk ekonomisinin öncü sektörüdür. Büyük ölçüde yerli sanayiye dayanması, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelinin yüksekliği, başta imalat sektörü olmak üzere diğer sektörlerle sıkı bir girdi-çıkı ilişkisi içerisinde olması ve yurtdışındaki faaliyetlerin döviz kazandırıcı etkisi nedeniyle, inşaat sektörü ekonomi için bir lokomotif işlevi görmektedir. Türkiye ekonomisinin büyüme trendinde geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası belirleyici olmaktadır. İnşaat sektörü, etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu yatırımların büyüklüğü nedeniyle sektör finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi, sektörün dinamiklerini belirleyen temel unsurlar arasında yer almaktadır. Gayrimenkul piyasası, ülkemizin genel ekonomik ve demografik gelişimlerinden direkt olarak etkilenen bir yapıya sahiptir. Artan nüfus ve iç göçler belirli bölgelerde piyasayı hareketlendirirken, ekonomideki dalgalanmalar genel olarak daralmalara neden olmaktadır. Tek kullanıcıya yönelik konutlar, çok kullanıcıya yönelik konutlar, ofis ve iş merkezleri, alışveriş merkezleri, turistik tesisler ve oteller, sanayi tesisleri gayrimenkul sektörünün alt segmentleri arasında yer almaktadır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9 artış göstermiştir.

B—İHRAÇÇI

Konut Pazarı

Türkiye’deki konut pazarı; nüfus artışı, devam eden göç, artan kentleşme, deprem yönetmeliğine uygun binaya geçme isteği, harcanabilir gelir artışı ve uygun fiyatlı finansman olanağı gibi etmenlerin harmanlanması ile beslenen talep faktörüne göre şekillenmektedir. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda; TÜİK verilerine göre, Türkiye’de 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin adet ve 2024 yılında 1.478.025 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 yılında Türkiye’de konut satışları bir önceki yıla göre %20,6 artmıştır. TÜİK verilerine göre, 2023 yılında toplam konut satışları 2022 yılına göre yıllık bazda %17,5 gerilemiştir. Bu düşüşün temel nedenleri artan konut kredisi faizleri, yükselen mevduat getirileri ve inşaat finansmanına erişimdeki sıkılaşma olmuştur. Ancak 2024 yılında ertelenmiş talep, politika faiz indirimlerine ilişkin sinyaller, %25 kira artış sınırının kaldırılması ve yükselen kira getirileri gibi etkenler konut satışlarındaki toparlanmayı desteklemiştir.

TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2025 Kasım ayında 2024 yılının aynı ayına göre %7,8 oranında azalarak 141 bin 100 seviyesinde gerçekleşmiştir. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 234 ile İstanbul, 12 bin 706 ile Ankara ve 8 bin 540 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 78 ile Ardahan, 131 ile Bayburt ve 152 ile Artvin olarak gerçekleşmiştir. Konut satışları 2025 Ocak-Kasım döneminde ise 2024 yılının aynı dönemine göre %13,3 oranında artarak 1 milyon 434 bin 133 olarak gerçekleşmiştir.

Konut Fiyatları

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşanmasına rağmen devam eden katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan Konut Fiyat Endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlen enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Türkiye’deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,7 oranında artarak 204,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Ticari Gayrimenkul Sektörü – Ofis Pazar Görünümü

TCMB’nin yayımlamış olduğu Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE), 2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde bir önceki çeyreğe göre artış göstermiştir. Artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %30 oranında artmış, reel olarak ise %2,4 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %5,2 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi

B—İHRAÇCI

(DFE), bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %30,0 oranında artmış, reel olarak ise %2,4 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %5,9 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi (OFE), bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %29,6 oranında artmış, reel olarak ise %2,7 oranında azalmıştır.

Türkiye ofis sektörü görünümü bakıldığında İstanbul faaliyetlerinde çok sayıda yerli ve uluslararası kurumun bulunduğu Türkiye ofis pazarının en gelişmiş ilidir. İstanbul'da ofis alanlarının gelişimi 1990'ların ilk yıllarına dayanmaktadır. Önceleri İstanbul ile sınırlı olan çok katlı yapı gelişimi, son yıllarda Ankara ve İzmir gibi diğer başlıca şehirlerde de ortaya çıkmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir Türkiye'nin en gelişmiş A sınıfı ofis pazarına sahip iller konumunda bulunmaktadır.

Ofis kiralarna bakıldığında 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralrı ABD Doları 50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %35 artışla TL 2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşmıştır.

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucu yeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü Merkezi İş Alanı (MİA)'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

BIST GYO endeksinin BIST 100 endeksi karşısındaki performansını incelediğimizde, 31.12.2024 kapanış verileri itibarıyla BIST GYO endeksi 3.587,50 seviyesinden, 31.12.2025 tarihinde 5.761,22 seviyesine ulaşarak %60,6 yükselmesine karşın; BIST 100 endeksi ise 31.12.2024 tarihinde 9.830,56 seviyesinden, 31.12.2025 tarihinde 11.261,52 seviyesine yükselerek %14,6 yükseliş kaydetmiştir. Bu tarihler aralığında BIST GYO endeksi, BIST 100

B—İHRAÇÇI		
		endeksine oranla relatif olarak %40,2 daha fazla yükselmiştir. BİST GYO Endeksinde 31.12.2025 itibarıyla işlem gören 49 şirket bulunmaktadır. Endekste bulunan şirketlerin toplam piyasa değeri 31.12.2025 tarihi itibarıyla 760,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Halka açık GYO Şirketlerinin 31.12.2025 tarihi itibarıyla piyasa değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Şeker GYO, halka açık 49 GYO şirketi arasında 31.12.2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü bakımından 35.sırada yer almıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü kiralama ağırlıklı bir yapıdadır. Şirket'in kira oranlarında artışların düşük olması ve/veya ekonomide yaşanacak olumsuz gelişmeler nedeniyle ofis ve ticari alanlara olan talebin azalması Şirket açısından dezavantajlı bir durum oluşturacaktır. Bununla beraber kiralamaların ağırlıklı olarak kurumsal nitelikteki kiracılara yapılması kira gelirlerinin sürekliliğini artırıcı bir unsurdur. Şirket 30.06.2025 tarihli finansal tablo verilerine göre; halka açık 49 GYO şirketinin bulunduğu sektörde çeşitli kriterlere göre; özkaynak büyüklüğü sıralamasında 29., aktif büyüklüğüne göre 32., net kar büyüklüğüne göre 47. ve ödenmiş sermaye büyüklüğüne göre 22.sırada yer almaktadır.
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirket performansını etkileyen temel faktörler arasında ulusal ve uluslararası finansal piyasalardaki koşullar, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi hususlar bulunmaktadır. Diğer taraftan sektörün, finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatı uyarınca şekillenme eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre izinlerinin ve diğer izinlerin ya da ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket'in gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir. Bahsi geçen risk faktörlerinin yanı sıra Şirket, sektör ve bölgedeki trendleri yakından takip edip, yatırım kararlarını öngörülen talepler doğrultusunda şekillendirmektedir.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket'in sermayesinin %75'i Şekerbank T.A.Ş.'ye ait olup kalan %25'lik kısım ise "Diğer (Halka Açık Kısım)" hissedarlar tarafından oluşturulmaktadır. İhraççının yönetim hakimiyetine Şekerbank sahip olup, söz konusu yönetim hakimiyet Şirket paylarının %75 oranında pay sahibi olunmasından kaynaklanmaktadır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in Şekerbank'ın bağlı ortaklıkları ile doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Şirket'in ana ortağı Şekerbank, sürdürülebilir üretimi ve

B—İHRAÇÇI

tarımsal sanayiye desteklemek amacıyla 12 Ekim 1953'te "Pancar Kooperatifleri Bankası A.Ş." unvanı ile kurulmuş ve esnaf/işletme bankacılığı, kurumsal/ticari bankacılık/KOBİ ve tarım bankacılığı ile bireysel bankacılık alanlarında faaliyet göstermektedir. Şekerbank'ın Türkiye genelinde 1 adet gezici şube olmak üzere 238 şubesi, yedi bölge müdürlüğü (bir İstanbul, altı Anadolu) bulunmaktadır. Şekerbank'ın, 67 il ile 90 merkez dışı ilçeye yayılmış şubelerinin birçoğu yaklaşık yarım asırdır aynı yerde, yörede hizmet vermektedir. Şekerbank'ın iştirakleri arasında Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Şeker Faktoring A.Ş., Şeker Finansal Kiralama A.Ş., Şekerbank Kıbrıs Ltd., ve Şeker International Banking Unit Ltd. bulunmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ağırlıklı olarak ofis ve ticari alanlardan oluşmakta olup, bu tür alanların güvenli ve sürdürülebilir gelir elde etmek amacıyla kurumsal nitelikteki yatırımcılara kiralanması temel amaçtır. Bu nedenle Şirket'in Şekerbank'ın iştiraki de olması nedeniyle kiralamarlar da ağırlıklı olarak Şekerbank ve iştirakleri tercih edilmektedir. 30.06.2025 dönemi itibarıyla Şirket'in elde edilen kira gelirlerinin %91,2'si ilişkili taraflardan sağlanmıştır.

B.6 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Şirket'in 3.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içinde yer alan 813.555.283 TL çıkarılmış sermayesi bulunmakta olup, bu sermaye içinde %5 ve üzeri paya sahip ortakların pay oranları aşağıda gösterilmiştir. Şirket'in sermaye yapısı içinde farklı imtiyazlara sahip paylar ve gruplar bulunmamaktadır.

Ortağın Unvanı	Sermayedeki Payı	Sermayedeki Payı (%)
Şekerbank T.A.Ş.	610.166.462	75,0
Diğer	203.388,8214	25,0
TOPLAM	813.555.283	100,00

Şirket'in ortaklık yapısındaki en büyük pay sahibi Şekerbank T.A.Ş. olup ortaklık yapısı aşağıda gösterilmiştir.

Ortağın Unvanı	Sermayedeki Payı	Sermayedeki Payı (%)
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı	773.006.386,67	30,92
Samruk - Kazyna Invest LLP	301.550.287,47	12,06
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	167.099.599,00	6,68
Diğer	1.258.343.726,86	50,34
TOPLAM	2.500.000.000,00	100,00

Şirket sermayesini temsil eden paylar imtiyazsız paylardır. Dolayısıyla, Şekerbank'ın farklı bir oy hakkı bulunmamaktadır.

B—İHRAÇÇI

		İhraççının yönetim hakimiyetine Şekerbank sahip olup, söz konusu yönetim hakimiyeti Şirket paylarının %75'ine sahip olunmasından kaynaklanmaktadır.																																																																																																																																																																
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in konsolide ve konsolide olmayan finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.sekergyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır. 31.12.2022 tarihli finansal tablolara TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2023 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolara da TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2024 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. Bağımsız denetimden geçmiş konsolide bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş konsolide gelir tablosu kalemlerine aşağıdaki tablolarda yer verilmiştir. Bilanço <table><tr><th>Bilanço (TL)</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2022 *</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2023 **</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2024</th><th>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2025</th></tr><tr><td>Nakit ve Nakit Benzerleri</td><td>256.269.743</td><td>299.105.727</td><td>303.369.281</td><td>270.556.554</td></tr><tr><td>Finansal Yatırımlar</td><td>305.644.891</td><td>438.580.696</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Diğer Alacaklar</td><td>1.623.674</td><td>521.518</td><td>373.453</td><td>806.946</td></tr><tr><td>Proje Halindeki Stoklar</td><td>53.967.893</td><td>277.727.061</td><td>55.292.749</td><td>2.593.158.755</td></tr><tr><td>Peşin Ödenmiş Giderler</td><td>23.638.500</td><td>4.958.247</td><td>17.225.568</td><td>29.108.163</td></tr><tr><td>Diğer Dönen Varlıklar</td><td>6.829.357</td><td>14.154.811</td><td>4.289.191</td><td>5.580.962</td></tr><tr><td>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</td><td>647.974.058</td><td>1.035.048.060</td><td>380.550.242</td><td>2.899.211.380</td></tr><tr><td>Diğer Alacaklar</td><td>3.174</td><td>2.782</td><td>23.988</td><td>6.942</td></tr><tr><td>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</td><td>4.036.043.495</td><td>6.645.963.785</td><td>6.321.676.897</td><td>4.669.567.385</td></tr><tr><td>Maddi Duran Varlıklar</td><td>105.677.846</td><td>174.141.042</td><td>283.248.551</td><td>138.327.167</td></tr><tr><td>Kullanım Hakkı Varlıkları</td><td>0</td><td>0</td><td>4.425.665</td><td>2.947.612</td></tr><tr><td>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</td><td>188.080</td><td>203.008</td><td>222.103</td><td>242.472</td></tr><tr><td>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</td><td>4.141.912.595</td><td>6.820.310.617</td><td>6.609.597.204</td><td>4.811.091.578</td></tr><tr><td>TOPLAM VARLIKLAR</td><td>4.789.886.653</td><td>7.855.358.677</td><td>6.990.147.446</td><td>7.710.302.958</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Borçlanmalar</td><td>0</td><td>0</td><td>10.686.911</td><td>2.808.622</td></tr><tr><td>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</td><td>251.746.000</td><td>647.169.046</td><td>310.980.258</td><td>412.598.904</td></tr><tr><td>Ticari Borçlar</td><td>641.033</td><td>14.350.706</td><td>1.014.306</td><td>3.250.382</td></tr><tr><td>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</td><td>6.571.589</td><td>121.255.532</td><td>74.148.234</td><td>63.618.716</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Karşılıklar</td><td>918.508</td><td>584.593</td><td>910.639</td><td>910.639</td></tr><tr><td>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</td><td>273.997.574</td><td>793.160.861</td><td>402.781.489</td><td>489.667.304</td></tr><tr><td>Uzun Vadeli Borçlanmalar</td><td>616.194.693</td><td>524.838.314</td><td>212.430.234</td><td>127.367.616</td></tr><tr><td>Uzun Vadeli Karşılıklar</td><td>1.218.100</td><td>1.477.796</td><td>537.291</td><td>537.291</td></tr><tr><td>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</td><td>11.267.620</td><td>8.522.644</td><td>451.264.105</td><td>459.466.245</td></tr><tr><td>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</td><td>628.680.413</td><td>534.838.754</td><td>664.231.630</td><td>587.371.152</td></tr><tr><td>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</td><td>902.677.987</td><td>1.327.999.615</td><td>1.067.013.119</td><td>1.077.038.456</td></tr><tr><td>ÖZKAYNAKLAR</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</td><td>3.887.208.666</td><td>6.527.359.062</td><td>5.923.134.327</td><td>6.633.264.502</td></tr><tr><td>Ödenmiş Sermaye</td><td>813.555.283</td><td>813.555.283</td><td>813.555.283</td><td>813.555.283</td></tr><tr><td>Sermaye Düzeltme Farkları</td><td>2.451.065.738</td><td>3.899.864.438</td><td>3.899.864.438</td><td>4.685.776.765</td></tr><tr><td>Geri Alınmış Paylar (-)</td><td>-30.300.407</td><td>-28.284.045</td><td>-28.284.045</td><td>-33.000.107</td></tr><tr><td>Paylara İlişkin Primler (İskontolar)</td><td>23.879.368</td><td>65.625.988</td><td>65.625.988</td><td>76.568.420</td></tr></table>	Bilanço (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2022 *	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2023 **	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2024	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2025	Nakit ve Nakit Benzerleri	256.269.743	299.105.727	303.369.281	270.556.554	Finansal Yatırımlar	305.644.891	438.580.696	0	0	Diğer Alacaklar	1.623.674	521.518	373.453	806.946	Proje Halindeki Stoklar	53.967.893	277.727.061	55.292.749	2.593.158.755	Peşin Ödenmiş Giderler	23.638.500	4.958.247	17.225.568	29.108.163	Diğer Dönen Varlıklar	6.829.357	14.154.811	4.289.191	5.580.962	TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	647.974.058	1.035.048.060	380.550.242	2.899.211.380	Diğer Alacaklar	3.174	2.782	23.988	6.942	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.036.043.495	6.645.963.785	6.321.676.897	4.669.567.385	Maddi Duran Varlıklar	105.677.846	174.141.042	283.248.551	138.327.167	Kullanım Hakkı Varlıkları	0	0	4.425.665	2.947.612	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	188.080	203.008	222.103	242.472	TOPLAM DURAN VARLIKLAR	4.141.912.595	6.820.310.617	6.609.597.204	4.811.091.578	TOPLAM VARLIKLAR	4.789.886.653	7.855.358.677	6.990.147.446	7.710.302.958	Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	10.686.911	2.808.622	Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	251.746.000	647.169.046	310.980.258	412.598.904	Ticari Borçlar	641.033	14.350.706	1.014.306	3.250.382	Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	6.571.589	121.255.532	74.148.234	63.618.716	Kısa Vadeli Karşılıklar	918.508	584.593	910.639	910.639	TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	273.997.574	793.160.861	402.781.489	489.667.304	Uzun Vadeli Borçlanmalar	616.194.693	524.838.314	212.430.234	127.367.616	Uzun Vadeli Karşılıklar	1.218.100	1.477.796	537.291	537.291	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	11.267.620	8.522.644	451.264.105	459.466.245	TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	628.680.413	534.838.754	664.231.630	587.371.152	TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	902.677.987	1.327.999.615	1.067.013.119	1.077.038.456	ÖZKAYNAKLAR					Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	3.887.208.666	6.527.359.062	5.923.134.327	6.633.264.502	Ödenmiş Sermaye	813.555.283	813.555.283	813.555.283	813.555.283	Sermaye Düzeltme Farkları	2.451.065.738	3.899.864.438	3.899.864.438	4.685.776.765	Geri Alınmış Paylar (-)	-30.300.407	-28.284.045	-28.284.045	-33.000.107	Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	23.879.368	65.625.988	65.625.988	76.568.420
Bilanço (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2022 *	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2023 **	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2024	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2025																																																																																																																																																														
Nakit ve Nakit Benzerleri	256.269.743	299.105.727	303.369.281	270.556.554																																																																																																																																																														
Finansal Yatırımlar	305.644.891	438.580.696	0	0																																																																																																																																																														
Diğer Alacaklar	1.623.674	521.518	373.453	806.946																																																																																																																																																														
Proje Halindeki Stoklar	53.967.893	277.727.061	55.292.749	2.593.158.755																																																																																																																																																														
Peşin Ödenmiş Giderler	23.638.500	4.958.247	17.225.568	29.108.163																																																																																																																																																														
Diğer Dönen Varlıklar	6.829.357	14.154.811	4.289.191	5.580.962																																																																																																																																																														
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	647.974.058	1.035.048.060	380.550.242	2.899.211.380																																																																																																																																																														
Diğer Alacaklar	3.174	2.782	23.988	6.942																																																																																																																																																														
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.036.043.495	6.645.963.785	6.321.676.897	4.669.567.385																																																																																																																																																														
Maddi Duran Varlıklar	105.677.846	174.141.042	283.248.551	138.327.167																																																																																																																																																														
Kullanım Hakkı Varlıkları	0	0	4.425.665	2.947.612																																																																																																																																																														
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	188.080	203.008	222.103	242.472																																																																																																																																																														
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	4.141.912.595	6.820.310.617	6.609.597.204	4.811.091.578																																																																																																																																																														
TOPLAM VARLIKLAR	4.789.886.653	7.855.358.677	6.990.147.446	7.710.302.958																																																																																																																																																														
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	10.686.911	2.808.622																																																																																																																																																														
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	251.746.000	647.169.046	310.980.258	412.598.904																																																																																																																																																														
Ticari Borçlar	641.033	14.350.706	1.014.306	3.250.382																																																																																																																																																														
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	6.571.589	121.255.532	74.148.234	63.618.716																																																																																																																																																														
Kısa Vadeli Karşılıklar	918.508	584.593	910.639	910.639																																																																																																																																																														
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	273.997.574	793.160.861	402.781.489	489.667.304																																																																																																																																																														
Uzun Vadeli Borçlanmalar	616.194.693	524.838.314	212.430.234	127.367.616																																																																																																																																																														
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.218.100	1.477.796	537.291	537.291																																																																																																																																																														
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	11.267.620	8.522.644	451.264.105	459.466.245																																																																																																																																																														
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	628.680.413	534.838.754	664.231.630	587.371.152																																																																																																																																																														
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	902.677.987	1.327.999.615	1.067.013.119	1.077.038.456																																																																																																																																																														
ÖZKAYNAKLAR																																																																																																																																																																		
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	3.887.208.666	6.527.359.062	5.923.134.327	6.633.264.502																																																																																																																																																														
Ödenmiş Sermaye	813.555.283	813.555.283	813.555.283	813.555.283																																																																																																																																																														
Sermaye Düzeltme Farkları	2.451.065.738	3.899.864.438	3.899.864.438	4.685.776.765																																																																																																																																																														
Geri Alınmış Paylar (-)	-30.300.407	-28.284.045	-28.284.045	-33.000.107																																																																																																																																																														
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	23.879.368	65.625.988	65.625.988	76.568.420																																																																																																																																																														

B—İHRAÇÇI

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	32.474.645	72.397.988	67.790.002	80.946.863
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.255.303	1.812.391	1.812.391	2.114.587
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-695.026.631	859.456.124	1.452.475.540	1.286.645.416
Net Dönem Karı veya Zararı	1.290.305.367	842.930.895	-349.705.270	-279.342.725
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	3.887.208.666	6.527.359.062	5.923.134.327	6.633.264.502
TOPLAM KAYNAKLAR	4.789.886.653	7.855.358.677	6.990.147.446	7.710.302.958

*Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
** Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in 2022 yılında 256,3 milyon TL seviyesinde bulunan nakit ve nakit benzerleri 2023 yılında 299,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılında nakit ve nakit benzerleri 2023 yılına göre %1,4 artışla 303,4 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 2024 yılındaki nakit ve nakit benzerleri kaleminin 296.133.327 TL'si mevduat hesaplarından oluşmuştur. Şirket'in 30.06.2025 dönemi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri kalemi 270,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket nakit ve nakit benzerleri kalemlerindeki tutarlarını döviz yükümlülükleri nedeniyle ağırlıklı olarak dolar mevduatında değerlendirmektedir.

Proje Halindeki Stoklar

Şirket'in Stok kalemleri içerisinde izlenen tutarlar ağırlıklı olarak projeler kapsamında sınıflanan varlıklardır. Şirket'in 2022 yılında 53,9 milyon TL seviyesinde bulunan stokları 2023 yılında 277,7 milyon TL seviyesine yükselirken, 2024 yılında 55,3 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Şirket'in bu yıllardaki proje halindeki stokları Şirket'in İstanbul Şile ilçesinde gerçekleştirdiği proje ve kapsamında yüklenici firmaya verilen hakedişler ve projeye ilişkin diğer maliyetler ile Grup aktifindeki ofis niteliğindeki gayrimenkulün (Şeker Kule) konut/rezidansa çevrilmesi projesi için gerçekleştirilen maliyetlerden oluşmuştur. Şile projesi kapsamında inşaatı tamamlanan 14 villanın 2024 yılında 11 adedin satılması sonrası proje halindeki stoklar azalış göstermiştir. Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla proje halindeki stokları 2,6 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket, Şeker Kule'nin maddi duran varlıklar içerisindeki 193.187.833 TL tutarındaki 11. kat ve yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2.578.459.722 TL tutarındaki 11. kat dışındaki 9-23 katlar arasındaki, ofis niteliği taşıyan gayrimenkullerini, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşüm projesinin başlaması sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.771.647.555 TL tutarındaki bağımsız bölümlerini stoklara transfer etmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in 2022 yılında 4,0 milyar TL yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunurken, 2023 yılında Şirket'in yatırım

B—İHRAÇÇI

amaçlı gayrimenkullerinin değeri 6,6 milyar TL seviyesine yükselmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulü yatırım amaçlı bina, ofis, daireler ile yatırım amaçlı arsalardan oluşmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulü 2024 yılında 2023 yılına %4,9 azalışla 6,3 milyar TL seviyesine gerilemiştir. Şirket, 8 Ağustos 2024 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerisindeki Metrocity Binasında yer alan 176, 177 ve 178 numaralı bağımsız bölümlere genel merkezini taşımıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğini kaybeden gerçeğe uygun değeri 110.630.206 TL tutarındaki bağımsız bölümler maddi duran varlıklara transfer edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki 2023 yılına göre azalış bundan kaynaklanmıştır. Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulü ise 4,7 milyar TL seviyesine gerilemiştir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2.6 milyar TL tutarındaki 11. kat dışındaki 9-23 katlar arasındaki, ofis niteliği taşıyan gayrimenkullerini, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşüm projesinin başlaması sebebiyle stoklara transfer etmiştir. Dolayısıyla 2024 yılına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki azalış bundan kaynaklanmıştır.

Yükümlülükler

Şirket'in finansal borçlarının tamamına yakını kısa vadeli TL cinsi banka kredileri ile uzun vadeli döviz cinsinden banka kredilerinden oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli finansal borçlarının tamamına yakını kısa vadeli TL cinsi banka kredileri ile uzun vadeli döviz cinsinden banka kredilerinin ilgili döneme düşen kısmından oluşmaktadır

Şirket'in 2022 yılında 273,9 milyon TL seviyesinde bulunan kısa vadeli yükümlülüğü 2023 yılında döviz kurlarında yaşanan yükseliş nedeniyle TL bazında 793,2 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Kısa vadeli yükümlülükler 2024 yılında gayrimenkul satışları sonrası kısa vadeli kredilerin kapatılması sonrası 2023 yılına göre %49,2 azalışla 402,8 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla toplam kısa vadeli yükümlülüğü 489,7 milyon TL'dir.

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Şirket'in ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, konsolide finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerler arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Ertelenmiş gelir vergisi varlığı ve yükümlülükleri, konsolide raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan ve varlık ya da yükümlülüğün doğduğu dönemde geçerli olan yasal vergi oranları ile ölçülür.

B—İHRAÇÇI		
		Şirket'in 2022 yılında 11,3 milyon TL seviyesinde bulunan ertelenmiş vergi yükümlülüğü 2023 yılında 8,5 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yılında vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sebebi sonrası 451,3 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü 459,5 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Uzun Vadeli Yükümlülükler Şirket'in 2022 yılında 628,7 milyon TL seviyesinde bulunan uzun vadeli yükümlülüğü 2023 yılında uzun vadeli kredilerin bir kısmının ödenmesi sonrası 534,8 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Şirket'in uzun vadeli kredileri 2024 yılında ve 2025 yılında azalış göstermesine rağmen vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sonrası ertelenmiş vergi varlığındaki artışa paralel uzun vadeli yükümlülükler artış göstermiştir. 2024 yılında 2023 yılına göre %24,2 artışla 664,2 milyon TL seviyesine yükselen uzun vadeli yükümlülük toplamı 30.06.2025 itibarıyla 587,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Özkaynaklar Şirket'in 2022 yıl sonunda özkaynak rakamı 3,88 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılında 6,53 milyar TL seviyesinde gerçekleşene özkaynak rakamı 2024 yılında kaydedilen 349,7 milyon TL net zarar (2023 yıl sonundaki 842,9 milyon TL net kar rakamına karşılık) rakamı sonrası yıllık bazda %9,3 düşüşle 5,92 milyar TL seviyesine gerilemiştir. Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla özkaynak rakamı ise 6,63 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
		Gelir Tablosu 31.12.2022 tarihli finansal tablolara TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2023 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolara da TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2024 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. 30.06.2025 ve

B—İHRAÇÇI

30.06.2024 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ise TMS 29 kapsamında 30.06.2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

İzahnamede yer alan dönemler itibariyle gelir tablosuna aşağıda yer verilmektedir.

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2022*	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2023**	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2024	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2024***	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2025
Hasılat	195.271.339	205.395.026	477.203.096	380.761.503	127.028.272
Satışların Maliyeti	-32.849.129	-12.384.344	-405.398.264	-248.980.146	-
Brüt Kar (Zarar)	162.422.210	193.010.682	71.804.832	131.781.357	138.732.501
Genel Yönetim Giderleri	-46.397.446	-66.065.151	-77.623.318	-51.486.328	-58.293.772
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	693.022	4.642.215	6.587.159	1.743.714	835.982
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-1.882.900	-2.435.545	-3.001.196	-8.795.275	-2.046.964
Esas Faaliyet Kari (Zararı)	114.834.886	129.152.201	-2.232.523	73.243.468	198.237.255
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.075.497.811	865.249.412	143.517.335	0	42.273.841
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-2.078.933	-58.344.445	-271.672.658	0	-
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Kari (Zararı)	1.188.253.764	936.057.168	-130.387.846	73.243.468	325.959.054
Finansman Gelirleri	344.865.665	356.784.952	114.542.432	87.935.784	35.924.876
Finansman Giderleri	-559.601.818	-	-251.328.520	-173.573.337	-82.481.936
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıplar)	322.921.900	209.077.083	112.273.497	118.035.297	25.337.663
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kari (Zararı)	1.296.439.511	835.185.488	-154.900.437	105.641.212	347.178.451
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	-6.134.144	7.745.407	-194.804.833	261.908	67.835.726
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-6.134.144	7.745.407	-194.804.833	261.908	67.835.726
DÖNEM KARI (ZARARI)	1.290.305.367	842.930.895	-349.705.270	105.903.120	279.342.725

*31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

**31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

*** 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Hasılat

Şirket'in hasılat rakamı ağırlıklı olarak kira gelirleri ve gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket 2022 yılında toplam 195,3 milyon TL satış hasılatı kaydetmiştir. Bu hasılatın 126,1 milyon TL'lik kısmı kira gelirlerinden elde edilirken 69,2 milyon TL'lik kısmı İstanbul Beyoğlu İlçesindeki taşınmazın (12 Adet Bağımsız Bölüm) satışından kaynaklanmıştır. 2023 yılında satış hasılatı 205,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu hasılatın 201,4 milyon TL'lik kısmı kira gelirlerinden 4,0 milyon TL'lik kısmı ise Şirket iştiraki tarafından gerçekleştirilen proje geliştirme gelirlerinden sağlanmıştır. Şirket'in 2023 yılı sonunda 205,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşen net satış gelirleri 2024 yıl sonunda %132,3 artışla 477,2 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Bu yükselişte Şirket'in 2024 yılında kaydedilen 293,5 milyon TL'lik gayrimenkul satış geliri etkili olmuştur. Şirket 2024 yılında Ankara Gölbaşı arsasını (23.08.2024 tarihinde) 33.550.000 TL bedelle satışını gerçekleştirirken ayrıca Şile Laden Evleri projesindeki toplam 14 adet villanın 11 adedinin satışını gerçekleştirmiştir. Şirket'in 2024 yılında

B—İHRAÇCI

kira gelirleri 2023 yılına göre %12,4 azalışla 176,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu azalıştaki ana unsur hem Şeker Kule dönüşümü kapsamında Şeker Kule de yer alan kiracıların çıkarılması yine İzmir de bulunan binanın deprem güçlendirme çalışmaları nedeniyle boşaltılması sonucu kira gelir elde edilmemesidir. Yine aynı etkiler nedeniyle Şirket'in 30.06.2025 itibariyle toplam satış gelirleri yıllık bazda %66,6 azalışla 127,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 30.06.2025 tarihinde sona eren ara dönem mali dönemde kira gelirleri yıllık bazda %23 azalışla 81,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, gayrimenkul satış gelirleri yıllık bazda %83,2 düşüşle 45,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in gayrimenkul satış gelirleri Şile Laden Evleri projesindeki toplam 14 adet villanın 2 adedinin satışından kaynaklanmıştır. Şirket'in 30.06.2025 itibariyle söz konusu kira gelirlerinin %91,2'lik kısmı ilişkili taraflardan elde edilmiştir.

Brüt Kar

Şirket'in hasılat rakamlarında kira gelirleri ve gayrimenkul satışlarına bağlı olarak görülen değişim, brüt karlılığı etkilemiştir. Şirket'in 2022 yılında brüt kar rakamı 162,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2023 yılında 193,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Özellikle 2022 ve 2023 yıllarında düşük kiralama ve satış maliyetleri brüt kar rakamının yüksek gelmesinde etkili olmuştur. Şirket'in brüt kar rakamı 2024 yılında 2023 yılına göre %62,3 azalışla 71,8 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Şirket'in 30.06.2024 döneminde 131,8 milyon TL seviyesinde bulunan brüt kar rakamı 30.06.2025 döneminde azalan satış gelirleri ve kaydedilen 196,2 milyon TL'lik proje halindeki stoklardaki değer düşüklüğü sonrası 138,7 milyon TL brüt zarara dönmüştür.

Esas Faaliyet Kârı

Şirket'in, 2022 yılında esas faaliyet karı 114,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2023 yılında 129,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket 2024 yılında esas faaliyetlerinden 2,2 milyon TL zarar kaydetmiştir. Bu zararda artan satış maliyetleri sonrası azalan brüt kar rakamı ve özellikle enflasyon dan dolayı artan genel yönetim giderleri etkili olmuştur. Şirket'in 30.06.2024 döneminde 73,2 milyon TL seviyesinde bulunan esas faaliyet kar rakamı 30.06.2025 döneminde 198,2 milyon TL esas faaliyet zararına dönmüştür. Bu zararda özellikle proje halindeki stoklarda enflasyon muhasebesi uygulaması nedeniyle oluşan değer düşüklüğü karşılığı olarak 138,7 milyon TL ile 30.06.2024'e göre yine enflasyon etkisi ile yıllık bazda %13,2 artış gösteren genel yönetim giderleri etkili olmuştur.

Finansman Gelir ve Giderleri

Şirket'in karlılığı üzerinde etki eden önemli kalemlerden biri

B—İHRAÇÇI		
		de finansman gelir ve giderleridir. Şirket'in finansman giderleri içindeki en büyük kısım döviz kredilerinden kaynaklanan kur farkı giderleri ve kredi faiz giderleridir. Şirket 2022 yılında artan kur farkı giderlerinden net 214,7 milyon TL finansman gideri kaydetmiştir. Şirket'in 2023 yılında net finansman gideri artan faiz ve kur farkı giderlerine paralel 309,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in 2024 yılında ve 2025 yılında azalan kredi borcuna bağlı olarak azalan kur farkı giderleri nedeniyle net finansman giderlerinde azalış görülmüştür. Şirket'in net finansman giderleri 2024 yılında 2023 yılına göre %55,9 azalışla 136,8 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Aynı şekilde Şirket'in 30.06.2024 döneminde 85,6 milyon TL seviyesinde bulunan net finansman giderleri 30.06.2025 döneminde yıllık bazda %45,6 azalışla 46,6 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Dönem Kar/Zarar Şirket'in net dönem karı 2022 yılında 1,29 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in 2022 yılında özellikle yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış sonrası kaydetmiş olduğu 1,1 milyar TL'lik yatırım faaliyetlerinden gelirler, bu net kar rakamının büyük kısmını oluşturmuştur. Ayrıca 2022 yılında enflasyon muhasebesi sonrası kaydedilen 322,9 milyon TL'lik net parasal pozisyon kazancı da net kar rakamını desteklemiştir. Şirket 2023 yılını ise 842,9 milyon TL net kar rakamı ile tamamlamıştır. Bu net kar rakamında da 2023 yılında kaydedilen 806,9 milyon TL'lik yatırım faaliyetlerinden gelirler ve 209,1 milyon TL'lik net parasal pozisyon kazancı etkili olmuştur. Şirket 2024 yılında ise 349,7 milyon TL net zarar kaydetmiştir. Şirket'in esas faaliyetlerinden 2,2 milyon TL zarar kaydetmesi yanı sıra yatırım faaliyetlerinden kaydedilen zarar ve azalan net parasal pozisyon kazancı (112,3 milyon TL) net zararın kaydedilmesinde etkili olmuştur. Şirket'in 30.06.2024 döneminde 105,9 milyon TL net kar rakamı kaydederken, 30.06.2025 dönemini 279,3 milyon TL'lik dönem zararı ile kapatmıştır. Bu zararda esas faaliyetlerinden kaydedilen 198,2 milyon TL'lik zarar, yatırım faaliyetlerinden kaydedilen 127,7 milyon TL'lik gider ve azalan net parasal pozisyon kazancı (25,3 milyon TL – 30.06.2024'te 118,0 milyon TL'ye karşılık) etkili olmuştur.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.

B—İHRAÇCI																													
B.11	İhraççının sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması	işletme mevcut	31.12.2022 tarihli finansal tablolara TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2023 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolara da TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2024 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. 30.06.2025 finansal tablolar ise TMS 29 kapsamında 30.06.2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. Finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarları aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. Şirket'in işletme sermayesi, mevcut yükümlülüklerini karşılama gücü yeterlidir. <table border="1"> <thead> <tr> <th>(TL)</th><th>31.12.2022</th><th>31.12.2023</th><th>31.12.2024</th><th>30.06.2025</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A- Dönen Varlıklar</td><td>647.974.058</td><td>1.035.048.060</td><td>380.550.242</td><td>2.899.211.380</td></tr> <tr> <td>B- Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>273.997.574</td><td>793.160.861</td><td>402.781.489</td><td>489.667.304</td></tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi (A-B)</td><td>373.976.484</td><td>241.887.199</td><td>-22.231.247</td><td>2.409.544.076</td></tr> <tr> <td>Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>2,36</td><td>1,3</td><td>0,94</td><td>5,92</td></tr> </tbody> </table>		(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025	A- Dönen Varlıklar	647.974.058	1.035.048.060	380.550.242	2.899.211.380	B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	273.997.574	793.160.861	402.781.489	489.667.304	Net İşletme Sermayesi (A-B)	373.976.484	241.887.199	-22.231.247	2.409.544.076	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,36	1,3	0,94	5,92
(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025																									
A- Dönen Varlıklar	647.974.058	1.035.048.060	380.550.242	2.899.211.380																									
B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	273.997.574	793.160.861	402.781.489	489.667.304																									
Net İşletme Sermayesi (A-B)	373.976.484	241.887.199	-22.231.247	2.409.544.076																									
Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,36	1,3	0,94	5,92																									

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	İhraççının 813.555.283 TL olan çıkarılmış sermayesi nakit (bedelli) sermaye artırımıyla 2.033.888.208 TL (%250 oranında) nakit karşılığı olmak üzere 2.847.443.491 TL'ye çıkartılacaktır. İhraççının payları, her biri 1 TL nominal değerde 813.555.283 adet paydan oluşmaktadır. Şirket sermayesini temsil eden paylarda imtiyaz bulunmamaktadır. Paylara ilişkin herhangi bir grup mevcut değildir. İhraç edilecek ve borsada işlem görecekt payın menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) TRESKGY00015'dir. Halka arz edilecek paylar, 2.033.888.208 TL tutarındaki sermayeyi temsilen her biri 1 TL nominal değerli 2.033.888.208 adet nama yazılı TL nominal değerli paydan oluşmaktadır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	İhraççının kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 (üçmilyar) TL olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerde 3.000.000.000 (üçmilyar) adet paya bölünmüştür. İhraççının çıkarılmış sermayesi 813.555.283 (sekizyüzonüçmilyonbeşyüzellibeşbinikiyüzseksenüç) TL olup, söz konusu çıkarılmış sermayesi muvazaadan ari şekilde tamamen ve nakden ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1 (bir) TL nominal değerde, 813.555.283 adet nama yazılı paya bölünmüştür. Her bir payın nominal değeri 1 Türk Lirasıdır. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.

C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıda yer almaktadır. - Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md.19 – TTKn. md. 507) - Yeni Pay Alma Hakkı (TTKn. md.461. kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18) - Bedelsiz Pay Alma Hakkı (SPKn md.19 – TTKn. md. 462) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md.23- md.24) - Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md.27) - Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTKn md.507) - Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29-30 TTKn md. 414, 415, 419, 425, 1527) - Oy Hakkı (SPKn.md.30, TTKn.md.432,433,434,435,436) - Genel Kurul’da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTKn md. 407-409- 417) - Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md.14) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTKn md.438) - İptal Davası Açma Hakkı (SPKn md. 18/6, 20/2 TTKn md. 445-451) - Azınlık Hakları (TTKn md. 411, 412, 439, 531 ve 559)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Şirket’in mevcut payları 2022 Haziran’dan beri Borsa İstanbul A.Ş.’ye kote edilmiş olup SEGYO kodu ile Borsa işlem görmektedir. Yeni pay alma hakkı kullanımı ile edinilecek paylar da ayrıca bir işlem yapılmasına gerek olmaksızın borsada işlem görecektir. (Sermaye artırımını öncesinde kapalı pay sahibi ortakların alacağı yeni paylar da kapalı statüde olacaktır.) BİST Kotasyon Yönergesi’nin 41. Maddesi çerçevesinde Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri payları, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili’ne tescil edilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. İhraççının mevcut payları payları Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar’da işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı birinci gün itibarıyla MKK’da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar’da işlem görmeye başlayacaktır.

C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in kâr dağıtım esasları, Şirket'in kurumsal internet adresinde (www.sekergyo.com.tr) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayınlanan Esas Sözleşme'nin "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. Maddesi ve Şirket'in kurumsal internet adresinde (www.sekergyo.com.tr) yer alan Kar Dağıtım Politikasında yer almaktadır. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri Sermaye Piyasası Mevzuatı ile T.C. Kanunları ve Şirket ana sözleşmesi ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiştir. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde borsada işlem gören halka açık ortaklıkların herhangi bir kâr dağıtım yapma zorunluluğu bulunmamaktadır ve kâr dağıtım esasları kâr dağıtım politikası ve esas sözleşme çerçevesinde belirlenmektedir.
-----	--	---

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	1. İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler • Şirket'in tabi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in gelirlerini etkileyebilir. • Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. • Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur. • Şirket, kira gelirlerinin önemli bir kısmını pay sahibi ve ilişkili tarafı olan Şekerbank'tan elde etmekte olup, Şekerbank'ın kira sözleşmelerini feshetmesi halinde Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir. • Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir. • Profesyonel kadronun devamlılığı belirsizdir. • Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlüdür. • Şirket'in kullandığı ana markalar olan "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı", "Şeker GYO" ve "Şeker Gayrimenkul" markaları Şekerbank adına tescil edilmiş olup, Şekerbank'ın söz konusu markaların kullanım hakkını geri alması, iptal etmesi veya üçüncü kişilere de bu markalarla ilgili kullanım hakkı tanınması durumunda Şirket'in faaliyetleri olumsuz yönde etkilenebilir. • Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • İş kazaları, Şirket faaliyetlerinde geçici olarak işin durdurulmasına, projelere ilişkin yapılan gelir elde etme planlamalarının gecikmesine yol açabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.
-----	--	--

		2. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler • Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Riskler • Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyet ve istisnalarından yararlanamayabilir. • Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve bu koşullarda yaşanacak olumsuzluklar Şirket'in maliyetlerini artırabilir veya gelirlerini azaltabilir. • GYO'lara sağlanan vergi avantajlarının kaldırılması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. • Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşebilecek çeşitli riskler, Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşebilecek çeşitli riskler (gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenmesi, gayrimenkul değerlerinin değişkenliği, yatırımların likit olmaması ve sektörel rekabet) Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. 3. İnşaat Sektörüne İlişkin Riskler • İnşaat İzinleri; gayrimenkullerin alım-satımı, inşaaası, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Ayrıca, bu izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir. • Coğrafi etkenler; Türkiye, deprem kuşağında yer alan bir ülkedir. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar, yürürlükteki mevzuat uyarınca depreme dayanaklı olarak inşa edilse de, olası büyük bir deprem sonucunda Şirket'in gerçekleştirmeyi planladığı yatırımlarının söz konusu depremden etkilenmesi söz konusu olabilir veya yapılacak sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararların tazmin edilememesi durumuyla karşı karşıya kalınabilir. • Konut kredileri faiz oranlarındaki artış/azalışlar Şirket'in konut portföyüne yönelik talepte artışa/azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını etkileyebilir. • Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. Söz konusu inşaatlar için önem arz eden faktörlerde yaşanacak aksama, projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeler ile ilgili olarak öngördüğü satış ve kârlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.
--	--	--

		4.Diğer Riskler • Şirket'in faiz oranı riski bulunmaktadır. Şirket'in 2020 yılında Promesa ile kolaylaştırılmış usulde birleşmesi sonucu devraldığı döviz cinsinden kredi borçları bulunmaktadır. Söz konusu kredilerin faiz oranları, ödeme tarihlerindeki LIBOR oranlarına göre değişiklik göstereceğinden değişken nitelikte olup Şirket, LIBOR oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. • Şirket'in kur riski bulunmaktadır. Şirket, döviz cinsinden banka kredileri bulunması nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde, ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, dolayısıyla sıfıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır. Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya TL'ye karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır. • Şirket'in likidite riski bulunmaktadır. Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	1. İhrac Edilen Payların Fiyat ve İşlem Hacmine İlişkin Riskler Şirket paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecekt paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır. Borsada işlem görecekt paylar için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde yatırımcıların alım satım yapma kabiliyetleri sınırlı olabilir. Pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyat, miktar ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecekt payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir. Şirket faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması ve makroekonomik ve siyasi gelişmeler, hisse performansına etki ederek yatırımcıların satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir. Payların ikincil piyasadaki fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu durum, Şirket pay fiyatının ve likiditesinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir. 2. İhrac Edilen Payların Kar Payı Ödenememesi Riski Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım

	politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. Kâr payı, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri kârın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in kâr payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Kâr payı dağıtılabilmesi için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabılır kâr olduğu dönemlerde Genel Kurul onayı ile kâr dağıtabilir. Payları Borsa'da işlem gören anonim şirketler kârını kâr payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek veya nakden dağıtabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli kârı olmayabilir veya genel kurul kârın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kâr payı alamama riski mevcuttur. 3- İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler Sermaye kazancı zaman içindeki payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların piyasa değerindeki düşüşler payın elden çıkarılması durumunda sermaye kaybına yol açabilir. Dolayısıyla pay sahibi şirketin karına veya zararına ortak olmaktadır. Şirket hisselerinin değerinde Şirket'in kontrolü dışında gelişebilecek olan, küresel krizler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki uyumsuzluklar, genel makro ekonomik durum, Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok çeşitli faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi sonucu Şirket paylarının piyasa fiyatı düşebilir.
--	--

E—HALKA ARZ																																		
E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği brüt gelir 2.033.888.208 TL’dir. Tahmini halka arz giderleri olan 7.341.286 TL’nin düşülmesi sonucu net 2.026.546.922 TL fon elde edilmesi planlanmaktadır. Sermaye artırımını kapsamında pay başına maliyetin ise 0,0036 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz giderlerine ilişkin tahmini giderler aşağıdaki tahmini giderler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. <table> <tr> <td>Çıkarılmış Sermaye (TL)</td> <td>813.555.283</td> </tr> <tr> <td>Ortaklığın satışı yapılacak paylarının nominal değeri</td> <td>2.033.888.208</td> </tr> <tr> <td>Nominal Pay (TL)</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Nakit sermaye artışı (TL)</td> <td>2.033.888.208</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)</td> <td>2.847.443.491</td> </tr> <tr> <td>Masraflar</td> <td>TL</td> </tr> <tr> <td>SPK (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)</td> <td>4.067.776</td> </tr> <tr> <td>BİAŞ Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)</td> <td>640.675</td> </tr> <tr> <td>MKK (%0,005 + BSMV)</td> <td>106.779</td> </tr> <tr> <td>Rekabet Kurulu Ücreti (%0,04)</td> <td>813.555</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Komisyonu (BSMV Dahil)</td> <td>1.312.500</td> </tr> <tr> <td>Tescil İlan +Noter+ISIN + Diğer Giderler</td> <td>400.000</td> </tr> <tr> <td>Toplam Masraf</td> <td>7.341.286</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td> <td>2.033.888.208</td> </tr> <tr> <td>Net Gelir (Toplam Masraf-Halka Arz Tutarı)</td> <td>2.026.546.922</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Maliyet</td> <td>0,0036</td> </tr> </table>	Çıkarılmış Sermaye (TL)	813.555.283	Ortaklığın satışı yapılacak paylarının nominal değeri	2.033.888.208	Nominal Pay (TL)	1,0	Nakit sermaye artışı (TL)	2.033.888.208	Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	2.847.443.491	Masraflar	TL	SPK (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	4.067.776	BİAŞ Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	640.675	MKK (%0,005 + BSMV)	106.779	Rekabet Kurulu Ücreti (%0,04)	813.555	Halka Arz Komisyonu (BSMV Dahil)	1.312.500	Tescil İlan +Noter+ISIN + Diğer Giderler	400.000	Toplam Masraf	7.341.286	Halka Arz Edilecek Pay Adedi	2.033.888.208	Net Gelir (Toplam Masraf-Halka Arz Tutarı)	2.026.546.922	Pay Başına Maliyet	0,0036
Çıkarılmış Sermaye (TL)	813.555.283																																	
Ortaklığın satışı yapılacak paylarının nominal değeri	2.033.888.208																																	
Nominal Pay (TL)	1,0																																	
Nakit sermaye artışı (TL)	2.033.888.208																																	
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	2.847.443.491																																	
Masraflar	TL																																	
SPK (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	4.067.776																																	
BİAŞ Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	640.675																																	
MKK (%0,005 + BSMV)	106.779																																	
Rekabet Kurulu Ücreti (%0,04)	813.555																																	
Halka Arz Komisyonu (BSMV Dahil)	1.312.500																																	
Tescil İlan +Noter+ISIN + Diğer Giderler	400.000																																	
Toplam Masraf	7.341.286																																	
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	2.033.888.208																																	
Net Gelir (Toplam Masraf-Halka Arz Tutarı)	2.026.546.922																																	
Pay Başına Maliyet	0,0036																																	

		Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından bedelli sermaye artırım işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.
E.2	Halka arzın gerekçesi. halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket Yönetim Kurulu'nun 31/12/2025 tarihli kararıyla, Şirket sermayesinin 813.555.283 TL'den 2.847.443.491 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir. Mevcut ortaklarımızın yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda sermaye artışı ile sağlanacak brüt fon 2.033.888.208 TL net fon ise 2.026.546.922 TL'dir. Şirket'in sermaye artırımla elde edeceği fon, KAP'da açıklanan ve İzahname ekinde ye alan Fon Kullanım Raporunda ayrıntılı şekilde belirtildiği üzere Şirket portföyün güçlendirilmesi, çeşitlendirilmesi için planlanan yeni yatırımlar ile mevcut projelerin finansmanı ve ortaya çıkabilecek işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla kullanılacaktır.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirket'in pay sahipleri sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını herhangi bir kısıtlama olmadan kullanabilecektir. Yeni pay alma hakları 1 TL nominal değerli pay için 1 TL'den kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 (iki) işgünü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde(www.sekergyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Şeker Yatırım internet sitesinde (www.sekeryatirim.com.tr) ilan edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların borsada satışa sunulmasından sonra, borsada satış süresi sonunda satılamayan paylar iptal edilecektir. Halka arz sırasında satılamayan payların satın alınmasına ilişkin herhangi bir taahhüt bulunmamaktadır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş, internet sitesinin https://www.borsaistanbul.com/tr/sayfa/194/yetki-verilenlere-iliskin-bilgiler adresinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0(212) 298 21 00'dır. Borsa İstanbul A.Ş, yatırımcı danışma merkezine http://www.borsaistanbul.com/kurumsal/iletisim adresindeki formu doldurarak ulaşılabilir.

E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirket sermayesi artacak olup aracılık hizmeti veren Şeker Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir. Bunun dışında halka arza ilişkin kişilerin önemli menfaati bulunmamaktadır.																																																						
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççının Unvanı, Şeker gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. İhraççı ve ana ortaklar tarafından verilmiş bir taahhüt bulunmamaktadır.																																																						
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Sermaye Artırım Öncesi 30/06/2025</th><th>Sermaye Artırım Sonrası %100 Katılım</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Özkaynak Tutarı (TL)</td><td>6.633.264.502</td><td>8.660.111.424</td></tr> <tr> <td>Nakit sermaye artışı (TL)</td><td>-</td><td>2.033.888.208</td></tr> <tr> <td>Halka arz masrafları (TL)</td><td>-</td><td>-7.041.286</td></tr> <tr> <td>Sermaye (TL)</td><td>813.555.283</td><td>2.847.443.491</td></tr> <tr> <td>Pay başına defter değeri</td><td>8,15</td><td>3,04</td></tr> <tr> <td>Mevcut ortaklar için sulanma etkisi</td><td>-</td><td>(5,11)</td></tr> <tr> <td>Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)</td><td>-</td><td>(62,7%)</td></tr> </tbody> </table> Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullanmaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli 1 adet paydan oluşan bir lot pay için sulanma etkisinin tutarı 5,11 TL (%62,7)'dir. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Sermaye Artırım Öncesi 30/06/2025</th><th>Sermaye Artırım Sonrası %0 Katılım</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Özkaynak Tutarı (TL)</td><td>6.633.264.502</td><td>6.633.264.502</td></tr> <tr> <td>Nakit sermaye artışı (TL)</td><td>-</td><td>2.033.888.208</td></tr> <tr> <td>Halka arz masrafları (TL)</td><td>-</td><td>-7.041.286</td></tr> <tr> <td>Emisyon Primi</td><td></td><td>4.355.890.036</td></tr> <tr> <td>Özkaynak Tutarı (TL)</td><td>-</td><td>10.982.113.252</td></tr> <tr> <td>Sermaye (TL)</td><td>813.555.283</td><td>2.847.443.491</td></tr> <tr> <td>Pay başına defter değeri</td><td>8,15</td><td>3,86</td></tr> <tr> <td>Mevcut ortaklar için sulanma etkisi</td><td>-</td><td>4,30</td></tr> <tr> <td>Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)</td><td>-</td><td>52,7%</td></tr> </tbody> </table> Mevcut hissedarların yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda sulanma etkisi pay başına 4,30 TL (%52,7) olacaktır.		Sermaye Artırım Öncesi 30/06/2025	Sermaye Artırım Sonrası %100 Katılım	Özkaynak Tutarı (TL)	6.633.264.502	8.660.111.424	Nakit sermaye artışı (TL)	-	2.033.888.208	Halka arz masrafları (TL)	-	-7.041.286	Sermaye (TL)	813.555.283	2.847.443.491	Pay başına defter değeri	8,15	3,04	Mevcut ortaklar için sulanma etkisi	-	(5,11)	Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)	-	(62,7%)		Sermaye Artırım Öncesi 30/06/2025	Sermaye Artırım Sonrası %0 Katılım	Özkaynak Tutarı (TL)	6.633.264.502	6.633.264.502	Nakit sermaye artışı (TL)	-	2.033.888.208	Halka arz masrafları (TL)	-	-7.041.286	Emisyon Primi		4.355.890.036	Özkaynak Tutarı (TL)	-	10.982.113.252	Sermaye (TL)	813.555.283	2.847.443.491	Pay başına defter değeri	8,15	3,86	Mevcut ortaklar için sulanma etkisi	-	4,30	Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)	-	52,7%
	Sermaye Artırım Öncesi 30/06/2025	Sermaye Artırım Sonrası %100 Katılım																																																						
Özkaynak Tutarı (TL)	6.633.264.502	8.660.111.424																																																						
Nakit sermaye artışı (TL)	-	2.033.888.208																																																						
Halka arz masrafları (TL)	-	-7.041.286																																																						
Sermaye (TL)	813.555.283	2.847.443.491																																																						
Pay başına defter değeri	8,15	3,04																																																						
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi	-	(5,11)																																																						
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)	-	(62,7%)																																																						
	Sermaye Artırım Öncesi 30/06/2025	Sermaye Artırım Sonrası %0 Katılım																																																						
Özkaynak Tutarı (TL)	6.633.264.502	6.633.264.502																																																						
Nakit sermaye artışı (TL)	-	2.033.888.208																																																						
Halka arz masrafları (TL)	-	-7.041.286																																																						
Emisyon Primi		4.355.890.036																																																						
Özkaynak Tutarı (TL)	-	10.982.113.252																																																						
Sermaye (TL)	813.555.283	2.847.443.491																																																						
Pay başına defter değeri	8,15	3,86																																																						
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi	-	4,30																																																						
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)	-	52,7%																																																						

E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek maliyetler tahmini hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. Aracı Kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birinci piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.
-----	---	---

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

31.12.2022 tarihli finansal tablolara TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2023 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolara da TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2024 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. 30.06.2025 tarihli finansal tablolar ise TMS 29 kapsamında 30.06.2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
31 Aralık 2022	Karar Bağımsız Denetim Danışmanlık Anonim Şirketi	Bahçelievler Mahallesi 35. Cadde No:24/8 Çankaya/ANKARA	Ali Osman Eflatun	Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31 Aralık 2023	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Maslak No:1 Plaza 34485 Sarıyer/İstanbul	Koray Öztürk	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31 Aralık 2024				
30 Haziran 2025				

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Şirket'in 31.12.2022 dönemi itibarıyla finansal tablolarına Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ve Sorumlu Ortak Başdenetçi olarak Ali Osman Eflatun görüş bildirmiştir.

Şeker GYO'nun 31.03.2023 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Şirket finansal raporlarının denetlenmesi ve ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetlerin yürütülmesi için DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci

Mali Müşavirlik Anonim Şirketi (DELOITTE) seçilmiştir. Bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesine ilişkin alınan karar, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 05.05.2023 tarihinde tescil olmuştur.

Bağımsız denetim kuruluşunun değişmesi sonrası Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 dönemi itibarıyla finansal tablolarına Sorumlu Ortak Başdenetçi olarak Koray Öztürk görüş bildirmiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

31.12.2022 tarihli finansal tablolara TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2023 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolara da TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2024 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. 30.06.2025 tarihli finansal tablolar ise TMS 29 kapsamında 30.06.2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.sekeryo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.

4.1. Bilanço

Bilanço (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2022 *	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2023 **	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2024	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2025
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	256.269.743	299.105.727	303.369.281	270.556.554
Finansal Yatırımlar	305.644.891	438.580.696	0	0
Diğer Alacaklar	1.623.674	521.518	373.453	806.946
Proje Halindeki Stoklar	53.967.893	277.727.061	55.292.749	2.593.158.755
Peşin Ödenmiş Giderler	23.638.500	4.958.247	17.225.568	29.108.163
Diğer Dönen Varlıklar	6.829.357	14.154.811	4.289.191	5.580.962
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	647.974.058	1.035.048.060	380.550.242	2.899.211.380
DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar	3.174	2.782	23.988	6.942
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.036.043.495	6.645.963.785	6.321.676.897	4.669.567.385
Maddi Duran Varlıklar	105.677.846	174.141.042	283.248.551	138.327.167
Kullanım Hakkı Varlıkları	0	0	4.425.665	2.947.612
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	188.080	203.008	222.103	242.472
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	4.141.912.595	6.820.310.617	6.609.597.204	4.811.091.578
TOPLAM VARLIKLAR	4.789.886.653	7.855.358.677	6.990.147.446	7.710.302.958
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	10.686.911	2.808.622
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	251.746.000	647.169.046	310.980.258	412.598.904
Ticari Borçlar	641.033	14.350.706	1.014.306	3.250.382
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	6.571.589	121.255.532	74.148.234	63.618.716
Kısa Vadeli Karşılıklar	918.508	584.593	910.639	910.639
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	273.997.574	793.160.861	402.781.489	489.667.304
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	616.194.693	524.838.314	212.430.234	127.367.616
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.218.100	1.477.796	537.291	537.291
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	11.267.620	8.522.644	451.264.105	459.466.245
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	628.680.413	534.838.754	664.231.630	587.371.152
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	902.677.987	1.327.999.615	1.067.013.119	1.077.038.456

ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	3.887.208.666	6.527.359.062	5.923.134.327	6.633.264.502
Ödenmiş Sermaye	813.555.283	813.555.283	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	2.451.065.738	3.899.864.438	3.899.864.438	4.685.776.765
Geri Alınmış Paylar (-)	-30.300.407	-28.284.045	-28.284.045	-33.000.107
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	23.879.368	65.625.988	65.625.988	76.568.420
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	32.474.645	72.397.988	67.790.002	80.946.863
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.255.303	1.812.391	1.812.391	2.114.587
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-695.026.631	859.456.124	1.452.475.540	1.286.645.416
Net Dönem Karı veya Zararı	1.290.305.367	842.930.895	-349.705.270	-279.342.725
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	3.887.208.666	6.527.359.062	5.923.134.327	6.633.264.502
TOPLAM KAYNAKLAR	4.789.886.653	7.855.358.677	6.990.147.446	7.710.302.958

*Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

** Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

4.2. Gelir Tablosu

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2022*	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2023**	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2024	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2024***	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2025
Hasılat	195.271.339	205.395.026	477.203.096	380.761.503	127.028.272
Satışların Maliyeti	-32.849.129	-12.384.344	-405.398.264	-248.980.146	-265.760.773
BRÜT KAR (ZARAR)	162.422.210	193.010.682	71.804.832	131.781.357	-138.732.501
Genel Yönetim Giderleri	-46.397.446	-66.065.151	-77.623.318	-51.486.328	-58.293.772
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	693.022	4.642.215	6.587.159	1.743.714	835.982
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-1.882.900	-2.435.545	-3.001.196	-8.795.275	-2.046.964
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	114.834.886	129.152.201	-2.232.523	73.243.468	-198.237.255
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.075.497.811	865.249.412	143.517.335	0	42.273.841
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-2.078.933	-58.344.445	-271.672.658	0	-169.995.640
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	1.188.253.764	936.057.168	-130.387.846	73.243.468	-325.959.054
Finansman Gelirleri	344.865.665	356.784.952	114.542.432	87.935.784	35.924.876
Finansman Giderleri	-559.601.818	-666.733.715	-251.328.520	-173.573.337	-82.481.936
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	322.921.900	209.077.083	112.273.497	118.035.297	25.337.663
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	1.296.439.511	835.185.488	-154.900.437	105.641.212	-347.178.451
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	-6.134.144	7.745.407	-194.804.833	261.908	67.835.726
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-6.134.144	7.745.407	-194.804.833	261.908	67.835.726
DÖNEM KARI (ZARARI)	1.290.305.367	842.930.895	-349.705.270	105.903.120	-279.342.725

*Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

** Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

***Türk Lirası'nın 30.06.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumum Kontrolü

	Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	553.376.624	737.686.423	303.369.281	270.556.554
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	4.099.489.067	7.091.375.393	6.662.701.759	7.401.295.779
C	İştirakler	Md. 24/(b)	-	-	-	-

	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.. 23/(f)	90.603.805	-	-	-
	Diğer Varlıklar		27.799.244	26.296.861	24.076.406	38.450.625
D	Toplam Varlıklar	Md. 3/(p)	4.771.268.740	7.855.358.677	6.990.147.446	7.710.302.958
E	Finansal Borçlar	Md. 31	867.940.693	1.172.007.360	518.797.728	541.987.070
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-	10.686.911	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	3.880.008.453	6.527.359.062	5.923.134.327	6.633.264.502
	Diğer Kaynaklar		23.319.594	155.992.255	537528480	535.051.386
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3/(k)	4.771.268.740	7.855.358.677	6.990.147.446	7.710.302.958

	Konsolide Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	-	-	-	-
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari - Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	247.731.733	299.105.727	303.369.281	270.556.554
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	145.642.783	178.765.463	160.525.365	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24/(c)	-	-	-	180.827.920
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28	-	-	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	765.863	22.690.595	228.799	188.800
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Omayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(c)	-	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(1)	305.644.891	438.580.696	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri - (K/D)	Md. 22/(e)	0%	0%	0%	0%	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar - ((B+A1)/D)	Md. 24/(a),(b)	86%	90%	95%	96%	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler - ((A+CA1)/D)	Md. 24/(b)	13%	9%	4%	4%	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları - ((A3+B1+C1)/D)	Md. 24/(d)	3%	2%	2%	0%	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler - (B2/D)	Md. 24/(c)	0%	0%	0%	2%	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak - (C2/D)	Md. 28	0%	0%	0%	0%	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı - ((E+F+G+H+J)/İ)	Md. 31	22%	18%	9%	8%	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz - ((A2-A1)/D)	Md. 24/(b)	5%	4%	4%	4%	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı - (L/D)	Md.22/(1)	6%	6%	0%	0%	≤ % 10

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylara yönelik yapılacak herhangi bir yatırım çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, yatırımcı ve yatırımcı adaylarının, herhangi bir yatırım kararı almadan önce, aşağıda belirtilen ve işbu izahnamenin beşinci bölümünde detaylı olarak açıklanan riskler de dahil olmak üzere, işbu izahnamede belirtilen tüm bilgileri dikkatlice değerlendirmeleri gerekmektedir. Şirket'e, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli riskler aşağıdaki gibidir. Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamayabilir. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği ancak, gerçekleştirmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, finansal durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri de mevcut olabilir. Bu riskler önemlilik sırasına göre belirtilmemiştir.

5.1. İhraççıya Ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler:

5.1.1. Şirket'in tabi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in gelirlerini etkileyebilir.

Şirket'i faaliyetleri ile ilgili olabilecek mevzuattaki değişiklikler veya Şirket'in tabi olacağı yeni kanuni düzenlemelerin yürürlüğe girmesi halinde, Şirket'in faaliyetleri ve gelir kaynaklarında değişiklik yaşanabilecektir. Ayrıca gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin çevre mevzuatına tabi olması sebebiyle bu mevzuata uyum operasyonel açıdan önem arz etmekte olup, bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in projelerini tamamlama süresini uzatabilir ve maliyetlerini artırabilir.

5.1.2. Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Gerek imar koşulları gerekse mali koşullardan ötürü Şirket proje geliştireceği uygun arazi bulamayabilir veya söz konusu arsaların alım-satımı, ilgili arsanın mülkiyet durumu veya piyasadaki rekabet gibi hususlar sebebiyle tercih edilmeyebilir. Proje geliştirilecek arsa bulunmaması sebebiyle, Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

5.1.3. Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

Şirket, stratejik değerlendirmeler sonucunda gayrimenkul edinimi planlamaktadır. Geçmişte satın alınması değerlendirilmiş ya da satın alınmış herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisi bulunmamaktadır. Bir gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dâhil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Her ne kadar belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da, bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tazmin edemeyebilir. Böyle bir durumda, Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

5.1.4. Şirket, kira gelirlerinin önemli bir kısmını pay sahibi ve ilişkili tarafı olan Şekerbank'tan elde etmekte olup, Şekerbank'ın kira sözleşmelerini feshetmesi halinde Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in pay sahibi ve ilişkili tarafı olan Şekerbank, Şirket portföyünde yer alan toplam 66 adet taşınmaz/gayrimenkulü Şirket'ten kiralamaktadır. Şekerbank'ın Şirket'in istemediği bir zamanda kira sözleşmesini feshetmesi veya yenilememesi ve uygun koşullar çerçevesinde Şirket'in Şekerbank yerine hızlıca yeni kiracılar bulup, bu kişilerle kira sözleşmeleri akdedememesi halinde,

Şirket'in kârlılığı olumsuz yönde etkilenebilir. Benzer şekilde, Şirket'in Şekerbank'tan kira ödemelerini zamanında ve tam olarak tahsil edememesi, kiralamaların rayiç bedelin altında gerçekleşmesi gibi sebeplerle Şirket'in nakit akışında düşüşler yaşanabilir ve bu durum Şirket'in finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.5. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

Şirket'in gayrimenkul portföy profili değişirken faaliyetleri etkin bir biçimde yönetilemezse veya portföydeki projeler kârlı bir şekilde geliştirilemezse veya portföydeki gayrimenkullerin satışı ve kiralınması kârlı bir şekilde gerçekleştirilemezse, iş planları etkin şekilde uygulanamayabilir veya projeler zamanında tamamlanamayabilir. Bu gibi durumlar, Şirket'in faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.6. Profesyonel kadronun devamlılığı belirsizdir.

Şirket'in başarısı büyük ölçüde genel müdür, finans direktörü, proje geliştirme direktörü ve diğer üst yönetim mensupları dahil profesyonel yönetim kadrosuna bağlıdır. Şirket üst düzey yönetiminde yer alan kişilerin Şirket'ten ayrılması, faaliyet hedeflerini gerçekleştirmede yetersizlik ya da gecikmeye sebebiyet verebileceğinden, finansal durum ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

5.1.7. Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlüdür.

Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bir takım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlüdür. Söz konusu hükümler, Şirket'in borçlanma kabiliyetini kısıtlamakta ve bazı durumlarda kâr payı ödemesi de dâhil olmak üzere, çeşitli kısıtlamalar öngörmektedir.

Şirket'in birleşme işlemi nedeniyle taraf olduğu 31 Aralık 2014 ve 23 Temmuz 2015 tarihli iki genel kredi sözleşmesi bulunmaktadır. Bu sözleşmeler uyarınca yükümlülüklerinin teminatı olarak Şeker Kule üzerinde 150.000.000 ABD Doları değerinde ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu borcun kalan anapara tutarı 4.000.000 ABD dolarıdır. Ayrıca, söz konusu kredi sözleşmeleri kapsamında, ilgili bankanın, sözleşmeler kapsamındaki yükümlülüklerin temini amacıyla, ayrıca hesap rehni, nakit blokajı, taşınır rehni, teminat, ciro edilebilir senetlerin temlik veya rehnedilmesi, ticari işletme rehni ve alacağın temlik ve rehni de dâhil olmak üzere her çeşit teminatın verilmesini isteme, ek teminat sunulmasını talep etme hakkına sahiptir.

Söz konusu genel kredi sözleşmeleri, Şirket'in en büyük finansman sözleşmeleri olup, Şirket'in bu büyüklükte taraf olduğu başka finansman sözleşmesi bulunmamaktadır.

Şirket, bu kredi sözleşmeleri hükümleri uyarınca öngörülen mali taahhütlerin devamlı bir şekilde tamamen karşılanabileceğini garanti edememektedir. Şirket'in mevcut veya gelecek dönemlerde taraf olacağı finansman ve diğer sözleşmelerinde yer alan sınırlama ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali oluşabilir. Bu sözleşmeler uyarınca bir temerrüt halinin oluşması ise, olası tüm telafi imkânlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmelerine veya ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanılmış olan tutarların tamamını derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilir. Bu durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesini ve yukarıda ifade edilen ipotek dâhil olmak üzere, temerrüde düşülen tüm sözleşmeler için verilmiş olan teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde, mevcut varlıkların, borçların tamamı veya anılan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlanabileceğinin de garantisi

bulunmamaktadır. Keza, alternatif finansman sağlanabilir olsa bile, söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

5.1.8. Şirket'in kullandığı ana markalar olan “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı”, “Şeker GYO” ve “Şeker Gayrimenkul” markaları Şekerbank adına tescil edilmiş olup, Şekerbank'ın söz konusu markaların kullanım hakkını geri alması, iptal etmesi veya üçüncü kişilere de bu markalarla ilgili kullanım hakkı tanınması durumunda Şirket'in faaliyetleri olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket, ana markası olarak TPMK nezdinde Şirket'in tek pay sahibi ve ilişkili tarafı olan Şekerbank adına tescil edilmiş olan “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı”, "Şeker GYO" ve “Şeker Gayrimenkul” ibarelerini kullanmaktadır. Şirket ile Şekerbank arasında ilgili markaların kullanımına ilişkin 4 Mart 2021 tarihli üç adet marka lisans sözleşmesi bulunmaktadır.

İlgili sözleşmeler uyarınca Şirket'e münhasır kullanım hakkı verilmemektedir. Ayrıca lisans veren sıfatıyla Şekerbank'ın kullanım hakkını herhangi bir ihbara gerek kalmaksızın geri alma ve iptal etme hakkı olduğu ve bu hakkın kullanılması halinde Şirket'in ilgili markayı kullanmaya son vereceği, aksi takdirde Şekerbank'ın zararlarını tazmin edeceği ve Şekerbank'ın ilgili marka haklarının kullanılması konusunda Şirket'in onayına tabi olmaksızın üçüncü kişilere kullanım hakkı verebileceği de düzenlenmektedir.

Bu doğrultuda, marka hakkı sahibi olarak Şekerbank'ın kullanım hakkını geri alması veya bu markalar için üçüncü kişilere de kullanım hakkı tanınması halinde Şirket'in faaliyetleri ve değeri olumsuz yönde etkilenebilir.

5.1.9. Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyumsuzluklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in, portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin davalarına ilişkin bilgiler iş bu izahnamenin 22.7 bölümünde yer almaktadır. Bununla birlikte Şirket, portföyündeki gayrimenkullere ilişkin olarak gelecekte farklı davalara maruz kalabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.10. İş kazaları, Şirket faaliyetlerinde geçici olarak işin durdurulmasına, projelere ilişkin yapılan gelir elde etme planlamalarının gecikmesine yol açabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in projeleri kapsamında yaşanması muhtemel iş kazaları ve işçilerin zarar görmesi gibi durumlarda yürürlükte mevzuat gereği mahkeme sürecine maruz kalabilir ve hukuki veya cezai bir yaptırım ile karşılaşabilir. Geliştirilen projeler kapsamındaki iş kayıpları; Şirket faaliyetlerinin geçici bir süre de olsa yavaşlamasına, gerçekleştirilen projelerde aksaklıklara ve dolayısıyla projelere ilişkin öngörülen tahmini bitirme süreleri ile gelir planlamalarında gecikmelere sebep olabilir. Bu aksama ve gecikmelerin, Şirket'in mali durumunu olumsuz yönde etkileme riski bulunmaktadır. Bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde aksatacak nitelikte bir iş kazası yaşanmamıştır.

5.1.11.Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, Şirket Portföyü'nde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli

ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanamaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

5.2.1. Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Riskler

5.2.1.1. Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyet ve istisnalarından yararlanamayabilir.

Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerine tabi olup bu statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşulları sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında Şirket'in gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gereklilikler, portföy sınırlamaları, gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar ve finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar, kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikler ve SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülükler bulunmaktadır. Şirket'in bu koşulları sağlayamaması veya kaybetmesi halinde; idari para cezası alması, faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığını statüsünü kaybetmesi halinde, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan vergi muafiyet ve istisnalarından yararlanma imkânı da kalmayacaktır. Benzer şekilde, mevzuatta yapılacak bir değişiklik ile vergi muafiyeti ve istisnaları değişikliğe uğrayabilir veya kaldırılabilir. Bu durum, Şirket'in mali durumunu ve dağıtılabilir kârını önemli ölçüde olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2.1.2. Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve bu koşullarda yaşanacak olumsuzluklar Şirket'in maliyetlerini artırabilir veya gelirlerini azaltabilir.

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak arz ve talep dengesi bozulabilir; bu sebeple operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talebin ve buna paralel fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket'in projelerinin satışı veya kiralanması ile bu satış ve kiralamalardan elde edeceği gelirleri azaltabilir. Gayrimenkullerin değerleri ve elde edilecek kira gelirleri sözleşmeler ile bağlayıcı hükümler altına alınmış olsa dahi küresel ve/veya yerel ekonomik etkenlerin kira gelirleri üzerinde baskı yaratması durumunda Şirket'in kârlılığının sürekliliği etkilenebilir.

5.2.1.3. GYO'lara sağlanan vergi avantajlarının kaldırılması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye'de GYO'lar kurumlar vergisinden muaftır. Bu muafiyet, gayrimenkul sektörünün büyüme performansını destekleyen önemli unsurlardan biridir. Söz konusu vergi avantajlarının kaldırılması, sektör faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2.1.4 Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleştirilecek çeşitli riskler, Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2.1.4.1. Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski

Küresel ekonomide ve/veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönlü etkileyebilir. Bu durumda Şirket'in gayrimenkul satışından veya kiralanmasından elde edeceği gelirler olumsuz yönde etkilenebilir.

5.2.1.4.2 Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkul ve projelerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme doğası gereği subjektif bir değerlemedir. Değerleme işlemi, varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulacaktır. İç piyasada oluşabilecek olumsuz sonuçlar, gayrimenkullerin değerini düşürebilir. Bu nedenle ilgili gayrimenkullerin, değerlendirme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir.

5.2.1.4.3 Yatırımların likit olmaması riski

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmama riski daha yüksek olan yatırımlardır. Şirket'in olası bir nakit ihtiyacı durumunda, gayrimenkullerin doğası gereği likit olmayan yatırımlar olması sebebiyle istenilen fiyattan ve hızlı bir şekilde elden çıkarılamaması riski söz konusudur. Böyle bir durum, Şirket'in mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2.1.4.4 Sektörel rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin etkin olduğu bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilir. Sektördeki yoğun rekabet, birden çok gayrimenkul projesi geliştirilmesi gibi sebeplerle arz fazlalığı söz konusu olabilir. Bu durum Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine yol açabilir ve bu sebeple mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

5.2.2. İnşaat Sektörüne İlişkin Riskler

5.2.2.1. İnşaat izinleri

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Ayrıca, bu izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

5.2.2.2. Coğrafi etkenler

Türkiye, deprem kuşağında yer alan bir ülkedir. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar, yürürlükteki mevzuat uyarınca depreme dayanıklı olarak inşa edilse de, olası büyük bir deprem sonucunda Şirket'in gerçekleştirmeyi planladığı yatırımlarının söz konusu depremden etkilenmesi söz konusu olabilir veya yapılacak sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararların tazmin edilememesi durumuyla karşı karşıya kalınabilir.

5.2.2.3. Konut kredileri faiz oranları

Türkiye'deki konut alıcıları, genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artışlar, Türkiye'deki konut talebinde düşüşe sebebiyet vermiştir. Faiz oranları, TCMB'nin faiz oranlarında indirime gitmesine karşın söz konusu faiz indirimleri konut kredi faizlerine yansımamaktadır. Konut faizlerinin halen yüksek olması konut satışlarını etkilemektedir. Piyasa faiz oranlarının gelecekte artış göstermesi halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik talebi düşürerek Şirket'in konut portföyüne yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

5.2.2.4. Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de gayrimenkullerin inşaatı, alım-satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konular da projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir.

Söz konusu inşaatlar için önem arz eden bu faktörlerde yaşanacak aksama, projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeler ile ilgili olarak öngördüğü satış ve kârlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.3. İhraççıya Özgü Diğer Riskler

5.3.1. Şirket'in kredi riski bulunmaktadır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Şirket'in maruz kaldığı kredi risk tutarları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (TL)						
Finansal Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
30.06.2025	-	-	-	813.888	270.556.554	-
31.12.2024	-	-	-	397.441	303.369.281	-
31.12.2023	-	-	-	653.435	299.105.727	438.580.696
31.12.2022	-	-	-	452.577	207.167.386	303.770.902

5.3.2. Şirket'in faiz oranı riski bulunmaktadır.

Şirket'in 2020 yılında Promesa ile kolaylaştırılmış usulde birleşmesi sonucu devraldığı döviz cinsinden kredi borçları bulunmaktadır. Söz konusu kredilerin faiz oranları, ödeme tarihlerindeki LIBOR oranlarına göre değişiklik göstereceğinden değişken nitelikte olup Şirket, LIBOR oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in sabit ve değişken faizli finansal araçları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sabit faizli finansal araçlar (TL)		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan varlıklar	305.644.891	438.580.696	-	-
Finansal varlıklar	Vadeli mevduat	256.269.743	299.105.727	303.369.281	270.556.554
Finansal yükümlülükler	Finansal borçlar	867.940.693	1.172.007.360	529.484.639	539.178.448
Değişken faizli finansal araçlar		-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	Finansal borçlar	-	-	--	-

5.3.3. Şirket'in kur riski bulunmaktadır.

Şirket, döviz cinsinden banka kredileri bulunması nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde, ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, dolayısıyla sıfıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır. Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya TL'ye karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

Şirket'in 30.06.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 finansal dönemler itibarıyla Şirket'in yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlülüklerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
	ABD Doları	ABD Doları	ABD Doları	ABD Doları
Toplam Varlıklar	15.964.062	16.781.461	6.032.477	4.875.843
Kısa Vadeli Yükümlülükler	8.301.682	15.205.804	9.312.157	11.380.580
Uzun Vadeli Yükümlülükler	20.000.000	12.000.000	5.900.000	3.185.000
Toplam Yükümlülükler	28.301.682	27.205.804	15.212.157	14.565.580
Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (TL karşılığı-NET)	-12.337.620	-10.424.343	-9.179.680	-9.689.737

Döviz kredilerinin tamamı USD para birimi üzerinden olduğundan USD / TL paritesinde meydana gelecek değişiklikler Şirket'in kur riskini etkileyecektir.

Şirket'in 30.06.2025 dönemi itibarıyla Türk Lirasının kurlar karşısında %10 değer kaybetmesi ve %10 değer kazanması durumlarında ve diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla Şirket'in net kar/zarar kaleminde meydana gelen etkiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	30.06.2025 (Kar/Zarar)	
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer kaybetmesi
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-38.507.922	38.507.922
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları net etki	-38.507.922	38.507.922

5.3.4. Şirket'in likidite riski bulunmaktadır.

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in 30.06.2025 dönemi finansal tablolarında likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerin defter değeri 542.775.142 TL olup, söz konusu tutarın 539.178.448TL'si finansal borçlanmalardan, 3.596.694TL'si kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Şirket'in 2024 yıl sonu finansal tablolarında likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerin defter değeri 623.152.430 TL olup, söz konusu tutarın 617.770.538 TL'si finansal borçlanmalardan, 5.381.892 TL'si kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Şirket'in 2023 yıl sonu finansal tablolarında likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerin defter değeri 1.172.007.360 TL olup, söz konusu tutarın tamamı finansal borçlanmalardan, oluşmaktadır.

Şirket'in 2022 yıl sonu finansal tablolarında likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerin defter değeri 867.940.693TL olup, söz konusu tutarın tamamı finansal borçlanmalardan, oluşmaktadır.

5.4. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.4.1. İhraç Edilen Payların Fiyat ve İşlem Hacmine İlişkin Riskler

Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecektir paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır.

Borsada işlem görecektir paylar için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde yatırımcıların alım satım yapma kabiliyetleri sınırlı olabilir. Pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyat, miktar ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecektir payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

Şirket faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması ve makroekonomik ve siyasi gelişmeler, hisse performansına etki ederek yatırımcıların satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir.

Payların ikincil piyasadaki fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu durum, Şirket pay fiyatının ve likiditesinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

5.4.2. İhraç Edilen Payların Kar Payı Ödenememesi Riski

Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.

Kâr payı, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri kârın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in kâr payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Kâr payı dağıtılabilmesi için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabilecek kâr olduğu dönemlerde Genel Kurul onayı ile kâr dağıtabilir. Payları Borsa'da işlem gören anonim şirketler kârını kâr payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek veya nakden dağıtabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli kârı olmayabilir veya genel kurul kârın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kâr payı alamama riski mevcuttur.

5.4.3. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler

Sermaye kazancı zaman içindeki payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların piyasa değerindeki düşüşler payın elden çıkarılması durumunda sermaye kaybına yol açabilir. Dolayısıyla pay sahibi şirketin karına veya zararına ortak olmaktadır.

Şirket hisselerinin değerinde Şirket'in kontrolü dışında gelişebilecek olan, küresel krizler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki uyumsuzluklar, genel makro ekonomik durum, Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok çeşitli faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi sonucu Şirket paylarının piyasa fiyatı düşebilir.

5.5. Diğer riskler:

5.5.1. Makroekonomik sebepler nedeniyle Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı öngörülen sürelerden daha uzun süre alabilir.

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdirebilir ve Şirket'in nakit akışı bu durumdan ötürü olumsuz yönde etkilenebilir.

5.5.2. Depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak Türk ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye yüksek riskli bir deprem bölgesidir. Özellikle, Şirket'in toplam 102 gayrimenkulünün bulunduğu İstanbul, birinci derece deprem riski bölgesinde, yani depremlerden en çok zarar görebilecek bölgede bulunmaktadır. Ek olarak, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Bu nedenle, şiddetli bir deprem, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkulleri tahrip ederek bu gayrimenkullerin satışını engelleyebilir, Şirket'i zarara uğratabilir ve Şirket'in mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir. Benzer şekilde kasırga, fırtına, yangın gibi diğer afetler de Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkulleri tahrip ederek, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. Aynı zamanda doğal afetler doğrudan Şirket'in gayrimenkullerine zarar vermese de Türkiye ekonomisinin zarar görmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Buna ek olarak savaş ve salgın hastalık gibi durumlar da Türkiye ekonomisinde daralmaya sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.5.3. Türkiye'de yaşanan terör saldırıları ve darbe girişimi, protesto gibi politik olaylar, ekonomide dalgalanmalara yol açarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Bölgesel huzursuzluk, terör saldırılarının artması ve bunların uluslararası medyada yer alması, Türkiye'de turizm endüstrisine ve yatırım faaliyetlerine zarar vererek Türkiye ekonomisini de olumsuz yönde etkilemektedir. Türkiye ekonomisinde meydana gelen herhangi bir gerileme, satın alma gücünün azalmasına neden olarak Şirket'in gayrimenkul satışlarını düşürebilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve ekonomik durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in ticaret unvanı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi:	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul
Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü:	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret sicil numarası:	80786-5

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse öngörülen süresi:

Şirket, İstanbul Ticaret Sicili'ne "Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş." unvanı ile 19 Nisan 2017 tarihinde tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur. Şirket, Kurul'un 12 Aralık 2019 tarih ve 72/1600 sayılı iznini takiben, 6 Ocak 2020 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki statüsü:	Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat:	T.C. Kanunları
İhraççı'nın kurulduğu ülke:	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez adresi:	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul
İnternet adresi:	www.sekergyo.com.tr
Telefon:	0212 398 38 00
Faks:	Yoktur

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Şirket'in, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde gerçekleştirdiği yatırım projelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Şile Projesi

Şirket'in 19 Şubat 2021 tarih ve 2021/4 yönetim kurulu kararları ile GYO Tebliği'nin 22. maddesi kapsamında 6 Ekim 2021 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu yatırım projesi kapsamında, bir Kooperatif'e ait bulunan İstanbul ili, Şile ilçesi, Çayırbaşı Mahallesi, 733 no'lu parsel de bulunan arsa üzerinde Projeye Haziran 2022'de başlanmış ve 15.01.2024 tarihinde proje tamamlanmıştır. Bu Proje kapsamında Şirket'e ait 14 villanın İzahname tarihi itibarıyla 13 adeti satılmıştır.

Proje Şirket'in özkaynakları ve Banka Kredisi yolu ile finanse edilmiştir.

Şeker Kule Ofis Katlarının Rezidansa Dönüşüm Projesi.

Şirket'in tarihinde Şeker Kule'de bulunan 9-23 katlar da yer alan Ofislerin, Rezidansa dönüşümüne ilişkin 20.09.2023 Tarihli Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde; Yüklenici ile 20.09.2023 tarihinde Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımlı Tadilat, Dekarasyon ve Tamamlama Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme hasılat paylaşımı şeklinde düzenlenmiş olup buna göre hasılatın %67'si Şeker GYO'ya, %33'ü Yükleniciye ait olacaktır. Projeye 10.05.2024 tarihinde başlanmış ve dönüşüm kapsamın da 95 adet 1+1, 5 adet 2+1 olmak üzere 100 bağımsız bölüm oluşturulmuş bunlara ilişkin iskan izni 01.10.2025 tarihinde alınmıştır. İzahname tarihi itibarıyla Proje de satış işlemlerine başlanmıştır.

Proje hasılat paylaşımı esasına göre düzenlendiğinden vergi, yasal harçlar vb. dışında dönüşüm maliyetlerinin tamamı yüklenici tarafından karşılanmaktadır.

Söz konusu Proje kapsamında gelişen durumlar ve yeni oluşan alanlar dikkate alınarak Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımlı Tadilat, Dekarasyon ve Tamamlama Sözleşmesi'ne konu olmayan

mevcut binadaki 2. Kat ile yeni oluşturulan dükkanlara ilişkin olarak bahsi geçen sözleşmeye ek bir protokol düzenlenmiştir. Buna göre 2. Katta dönüştürülen 11 adet iş yerinin %60 mülkiyeti Şeker GYO'da, %40 Mülkiyeti Yüklenici'de, 157 nolu işyerinin %50 mülkiyeti Şeker GYO'da, %50 Mülkiyeti Yüklenici de, 159'nolu işyerinin ise %60 mülkiyeti Şeker GYO'da, %40 mülkiyeti Yüklenici de olacaktır.

Şirket'in sözkonusu alanların vergi ve yasal harçları dışında dönüşümün finansmanında bir yükümlüğü bulunmamaktadır. Tüm maliyet Yüklenici tarafında karşılanacaktır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Şirket'in İşbu izahnameyi kapsayan dönemde yürüttüğü yatırım projeleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Şeker Kule	İstanbul Levent	2025	%100	(*)

(*) *Hasılat Paylaşımı çerçevesinde dönüşüme ilişkin yasal ödemeler dışındaki harcamalar Yüklenici tarafından finanse edilmektedir.*

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket, GYO Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri gibi varlık ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföyü işletmek veya belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım hizmetine yatırım yapmak amacıyla faaliyet gösteren ve SPKn'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile GYO Tebliği'nde izin verilen faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumu olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

Şirket, doğrudan ve dolaylı olarak mülkiyetindeki kiralanabilir nitelikteki gayrimenkullerinden kira geliri elde etmektedir. Bunun yanında mevcut iş konusu kapsamında, mülkiyetinde bulunan ve satın alacağı her türlü arsa, arazi ve benzeri gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa ettirmek, satmak, kiraya vermek gibi faaliyetleri yürütmeyi hedeflemektedir.

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla portföyünde yurt içi ve yurt dışında toplam 102 adet gayrimenkulü bulunmaktadır. 101 adet taşınmaz yurt içinde, bir adet taşınmaz ise yurt dışında yer almaktadır. Şirket 2025 Kasım ayında Kazakistan/Almati şehrinde bulunan taşınmazını (arsa) 4,55 milyon dolar bedelle satışını gerçekleştirmiştir. Şirket gayrimenkulleri 21 farklı ilde konumlanmış olup, yurt içindeki portföyünün %58'i ofis, %40'si ticari nitelikteki taşınmazlardan, geri kalan %2'lik kısım ise arsa, mesken ve sanayi tesisi nitelikli gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam ekspertiz değeri 4.669.567.385 TL'dir.

Portföy Özet Tablosu - 30.06.2025	Değer
Toplam Arsa Alanı (m²)	59.061
Toplam Arsa Adedi	2
Arsaların Toplam Ekspertiz Değeri	200.527.920 TL
Toplam Konut Alanı (m²)	566
Konutta Bağımsız Bölüm Adedi	1
Konutların Toplam Ekspertiz Değeri	23.660.000 TL
Toplam Ticari Alan (m²)	35.829
Ticari Alanda Bağımsız Bölüm Adedi	99
Ticari Alanların Toplam Ekspertiz Değeri	4.445.379.465 TL
Gayrimenkullerin Toplam Ekspertiz Değeri	4.669.567.385 TL

Şirketin proje halinde portföyünde Şile Laden Evleri Projesinde 1 adet (14 adet villandan 13 adetinin satışı gerçekleştirilmiş) satış, Şeker Kule Dönüşüm projesinde 45 adet olmak üzere toplamda 46 adet bağımsız bölüm stok gayrimenkuller vasfında bulunmaktadır. Şeker Kule’de konumlu gayrimenkuller ofis nitelikli olup bu gayrimenkullerin konut vasfına dönüştürülmesi için ilgili kurumlarda çalışmalar devam etmektedir.

Stok Gayrimenkuller Portföy Tablosu -30.06.2025	Değer
Şeker Kule Dönüşüm Projesi Alanı (m²)	12.267
Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Adedi	45
Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Değeri	2.575.442.843 TL
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	225,84
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Adedi	1
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Değeri	17.715.912 TL
Stok Gayrimenkuller Toplam Değeri	2.593.158.755 TL

Şeker GYO, Şeker Kule’de yapacağı dönüşümle mevcutta 93 adet “Ofis”, 1 adet “Dükkan” nitelikli bağımsız bölümden oluşan Şeker Kule’yi, özellikle artan nitelikli konut talebine yanıt vermek amacıyla konut/rezidans, ofis ve dükkan niteliklerinden oluşan karma kullanım formatında yeni bir yapıya kavuşturmayı hedeflemektedir. Proje revizyonu sonucunda 98 adet “Konut”, 3 adet “Dükkan” ve 58 adet “Ofis” olmak üzere 159 adet bağımsız bölüm oluşturulacaktır. Dönüşüm çalışması, %67 Şeker GYO ve %33 yüklenici payı ile hasılat paylaşımı modeli ile hayata geçirilmektedir. Projeye 10.05.2024 tarihinde başlanmış ve dönüşüm kapsamının da 95 adet 1+1, 5 adet 2+1 olmak üzere 100 bağımsız bölüm oluşturulmuş bunlara ilişkin iskan izni 01.10.2025 tarihinde alınmıştır. İzahname tarihi itibarıyla Proje de satış işlemlerine başlanmıştır.

Proje hasılat paylaşımı esasına göre düzenlendiğinden vergi, yasal harçlar vb. dışında dönüşüm maliyetlerinin tamamı yüklenici tarafından karşılanmaktadır.

Söz konusu Proje kapsamında gelişen durumlar ve yeni oluşan alanlar dikkate alınarak Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımı Tadilat, Dekorasyon ve Tamamlama Sözleşmesi’ne konu olmayan mevcut binadaki 2. Kat ile yeni oluşturulan dükkanlara ilişkin olarak bahsi geçen sözleşmeye ek bir protokol düzenlenmiştir. Buna göre 2. Katta dönüştürülen 11 adet iş yerinin %60 mülkiyeti Şeker GYO’da, %40 Mülkiyeti Yüklenici’de, 157 nolu işyerinin %50 mülkiyeti Şeker GYO’da, %50 Mülkiyeti Yüklenici de, 159’ nolu işyerinin ise %60 mülkiyeti Şeker GYO’da, %40 mülkiyeti Yüklenici de olacaktır.

Şirket’in söz konusu alanların vergi ve yasal harçları dışında dönüşümün finansmanında bir yükümlüğü bulunmamaktadır. Tüm maliyet Yüklenici tarafında karşılanacaktır.

Şirket mevcut durumda portföyünün tamamına yakını ofis ve işyeri olarak kullanılan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket, ağırlıklı olarak ilgili gayrimenkullerin kiraya

verilmesinden gelir elde etmektedir. Şirket'in kira gelirleri 2024 yılında 176,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 30.06.2025 itibarıyla 81,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı itibarıyla Şirket, kira gelirlerinin %88,9'ini ilişkili taraflardan, %11,1'inin ise ilişkili olmayan taraflardan elde etmiştir. 30.06.2025 itibarıyla ise Şirket, kira gelirlerinin %91,2'sini ilişkili taraflardan, %8,8'ini ise ilişkili olmayan taraflardan elde etmiştir.

Şirket'in ayrıca gayrimenkul satış gelirleri de bulunmaktadır. Şirket 2022 yılında gayrimenkul satışlarından 69,2 milyon TL gelir elde ederken, 2023 yılında herhangi bir gayrimenkul satış gerçekleştirmemiştir. 2022 yılında söz konusu gelirler tamamı İstanbul Beyoğlu İlçesindeki taşınmazın (12 Adet Bağımsız Bölüm) satışından kaynaklanmıştır.

Şirket 2024 yılında Ankara Gölbaşı arsasını (23.08.2024 tarihinde) 33.550.000 TL bedelle satışını gerçekleştirirken ayrıca Şile Laden Evleri projesindeki toplam 14 adet villanın 11 adedinin satışını gerçekleştirmiştir. Şirket bu gayrimenkul satışından 293,6 milyon TL gelir kaydetmiştir. Şirket'in 30.06.2025 dönemi itibarıyla gayrimenkul satış gelirleri ise Şile Laden Evleri projesindeki toplam 14 adet villanın 2 adedinin satışından kaynaklanmıştır. Şirket bu gayrimenkul satışlarından 45,1 milyon TL gelir kaydetmiştir.

Şirket öte yandan en son 2025 yılının Kasım ayında Kazakistan/Almati şehrinde bulunan arsasını 4,55 milyon dolar (191.293.830 TL) bedelle satışını gerçekleştirmiştir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) statüsünde faaliyet göstermekte olup, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından belirlenen düzenleme ve sınırlamalara tabidir. Bu kapsamda, Şirket'in yatırım yaparken SPK mevzuatına uygun, portföye alınmasında sakınca bulunmayan gayrimenkulleri tercih etmesi ve bireysel mali tablolarında aktif toplamının en az %51'inin SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerinde belirtilen nitelikteki gayrimenkul yatırımlarından oluşması gerekmektedir.

Şirket'in mevcut faaliyet yapısında kira gelirleri önemli bir yer tutmakta olup, bu durum görece düzenli ve öngörülebilir nakit akışı sağlamaktadır. Bununla birlikte Şirket, portföyünü çeşitlendirmek ve değer artışı yaratmak amacıyla geliştirip satmaya yönelik projeler üzerinde de çalışmalarını sürdürmektedir. Bu projeler tamamlanıp satışa konu edildiğinde, Şirket'in gelirlerinde dönemsel olarak artışlar yaşanabilmektedir.

Geliştir-sat projelerine dayalı faaliyetlerin doğal bir sonucu olarak, projelerin geliştirme ve inşaat aşamalarında gelir oluşmamakta; hasılat, tamamlanan ve alıcılara teslim edilerek faturalandırılan üniteler üzerinden kaydedilmektedir. Bu durum, kira gelirlerinin ağırlıkta olduğu dönemler ile satış gelirlerinin gerçekleştiği dönemler arasında gelir kalemlerinde dalgalanmalara neden olabilmektedir.

Öte yandan, satışa yönelik projelerin tamamlanmasının ardından portföyün yenilenmesi ihtiyacı ortaya çıkmakta olup, Şirket'in sürdürülebilir gelir ve kârlılığını devam ettirebilmesi, yeni projelerin zamanında devreye alınmasına bağlıdır. Bu süreçlerde yaşanabilecek olası gecikmeler, Şirket'in nakit akışı üzerinde etkili olabilecektir. Ancak Şirket, hem kira gelirleri hem de geliştirilip satılması planlanan projeler yoluyla faaliyet yapısını dengelemeyi hedeflemektedir.

Gayrimenkul-İnşaat Sektörü

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. İnşaat sektörü ise Türk ekonomisinin öncü sektörüdür. Büyük ölçüde yerli sanayiye dayanması, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelinin yüksekliği, başta imalat sektörü olmak üzere diğer sektörlerle sıkı bir girdi-çıkı ilişkisi içerisinde olması ve yurtdışındaki faaliyetlerin döviz kazandırıcı etkisi nedeniyle, inşaat sektörü ekonomi için bir lokomotif işlevi görmektedir. Türkiye ekonomisinin büyüme trendinde geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası belirleyici olmaktadır. İnşaat sektörü, etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu yatırımların büyüklüğü nedeniyle sektör finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi, sektörün dinamiklerini belirleyen temel unsurlar arasında yer almaktadır. Gayrimenkul piyasası, ülkemizin genel ekonomik ve demografik gelişimlerinden direkt olarak etkilenen bir yapıya sahiptir. Artan nüfus ve iç göçler belirli bölgelerde piyasayı hareketlendirirken, ekonomideki dalgalanmalar genel olarak daralmalara neden olmaktadır. Tek kullanıcıya yönelik konutlar, çok kullanıcıya yönelik konutlar, ofis ve iş merkezleri, alışveriş merkezleri, turistik tesisler ve oteller, sanayi tesisleri gayrimenkul sektörünün alt segmentleri arasında yer almaktadır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9 artış göstermiştir.

Kaynak:TÜİK-<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54160>

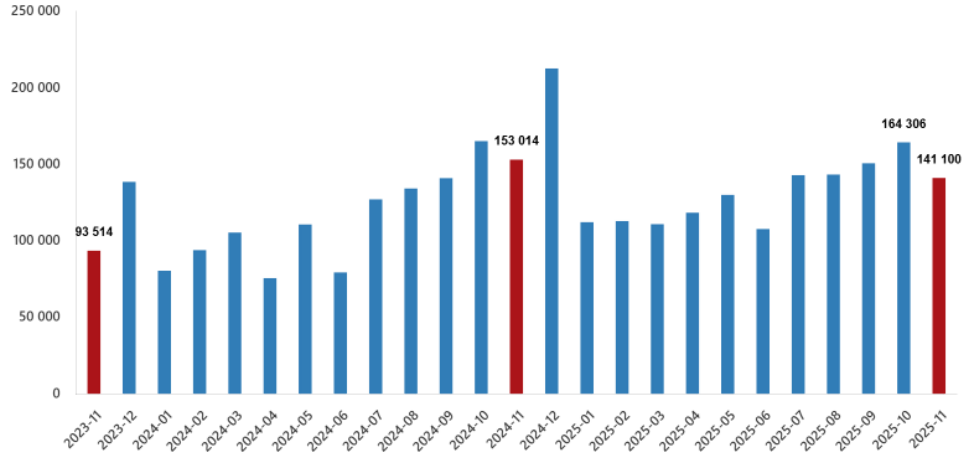
Konut Pazarı

Türkiye'deki konut pazarı; nüfus artışı, devam eden göç, artan kentleşme, deprem yönetmeliğine uygun binaya geçme isteği, harcanabilir gelir artışı ve uygun fiyatlı finansman olanağı gibi etmenlerin harmanlanması ile beslenen talep faktörüne göre şekillenmektedir. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda; TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin adet ve 2024 yılında 1.478.025 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %20,6 artmıştır. TÜİK verilerine göre, 2023 yılında toplam konut satışları 2022 yılına göre yıllık bazda %17,5 gerilemiştir. Bu düşüşün temel nedenleri artan konut kredisi faizleri, yükselen mevduat getirileri ve inşaat finansmanına erişimdeki sıkılaşma olmuştur. Ancak 2024 yılında ertelenmiş talep, politika faiz indirimlerine ilişkin sinyaller, %25 kira artış sınırının kaldırılması ve yükselen kira getirileri gibi etkenler konut satışlarındaki toparlanmayı desteklemiştir.

TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2025 Kasım ayında 2024 yılının aynı ayına göre %7,8 oranında azalarak 141 bin 100 seviyesinde gerçekleşmiştir. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 234 ile İstanbul, 12 bin 706 ile Ankara ve 8 bin 540 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 78 ile Ardahan, 131 ile Bayburt ve 152 ile Artvin olarak gerçekleşmiştir. Konut satışları 2025 Ocak-Kasım döneminde ise 2024 yılının aynı dönemine göre %13,3 oranında artarak 1 milyon 434 bin 133 olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışı, Kasım 2025

(Adet)

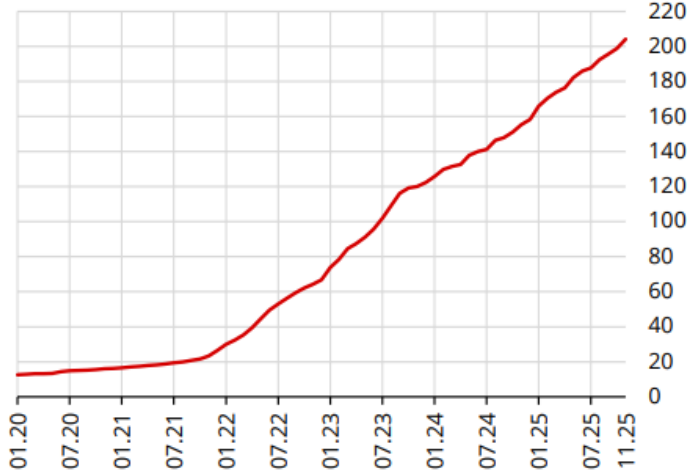


Kaynak: TÜİK - <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Kasim-2025-54149>

Konut Fiyatları

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşanmasına rağmen devam eden katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlen enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir.

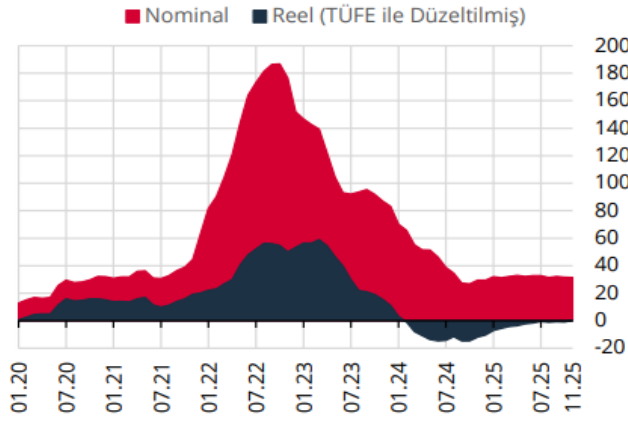
Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,7 oranında artarak 204,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB - <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-pIBZndH>

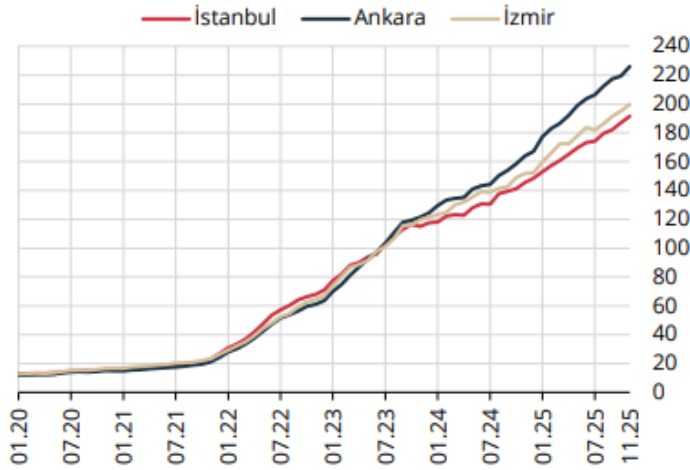
Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre %31,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %0,3 oranında artış göstermiştir.

Kaynak: TCMB <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-pIBZndH>

Konut Fiyat Endeksi – 3 Büyük İl (Seviye, 2023=100)



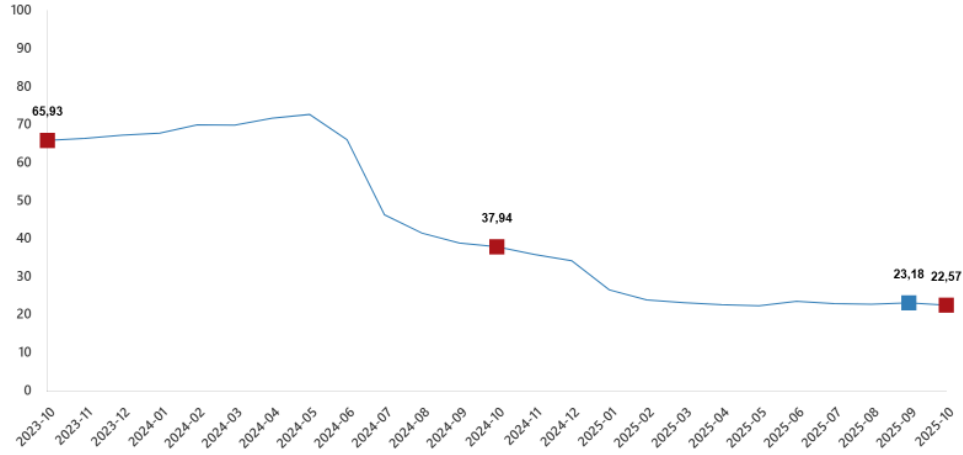
2025 yılı Kasım ayında, Konut fiyat endeksinde İstanbul, Ankara ve İzmir’de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 2,5, 3,0 ve 2,4 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla %31,7, %37,9 ve %31,6 oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: TCMB <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-pIBZndH>

Gerek uygulanan politikaların etkisi gerekse taleple 2024 yılında yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı ikinci çeyreğinden bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,98 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,57 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,18, işçilik endeksi ise %0,59 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,68, işçilik endeksi ise %30,49 artış göstermiştir.

Öte yandan TÜİK verilerine göre Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,95 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,29 yükselmiştir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2025



Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Ekim-2025-53890>

Yapı Ruhsat istatistikleri

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanma izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektördeki ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimi ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından açıklanan (III. Çeyrek: Temmuz–Eylül 2025) verilerine göre; yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,3, daire sayısı %54,0 ve yüz ölçüm %42,6 artmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanma izinlerine baktığımızda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yüz ölçüm %78 oranında, diğer yetkili idareler tarafından ise %22 oranında artış kaydedilmiştir.

Yapı Ruhsat İstatistikleri -2023-2025 (adet)						
2023						
Çeyrek	Bina Sayısı	Yıllık Değ. (%)	Daire Sayısı	Yıllık Değ. (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık Değ. (%)
I	25.831	-9,8	134.083	-3,5	30.818.834	-6,8
II	34.170	6,6	204.465	36,4	45.172.270	24
III	39.487	25,2	225.159	48,8	48.930.821	29,2
IV	53.789	13	361.156	28,3	72.505.611	17,4
Toplam	153.277	9,7	924.863	28,2	197.427.535	16,7
2024						
Çeyrek	Bina Sayısı	Yıllık Değ. (%)	Daire Sayısı	Yıllık Değ. (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık Değ. (%)
I	32.863	27,2	207.147	54,5	44.027.453	42,9
II	27.641	-19,1	153.662	-24,8	33.607.616	-25,6
III	34.301	-13,1	183.717	-18,4	39.126.179	-20
IV	48.399	-10	309.542	-14,3	63.406.351	-12,5
Toplam	143.204	-6,6	854.068	-7,7	180.167.599	-8,7
2025						
Çeyrek	Bina Sayısı	Yıllık Değ. (%)	Daire Sayısı	Yıllık Değ. (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık Değ. (%)
I	28.921	-12	169.454	-18,2	35.202.164	-20
II	41.574	50,4	302.482	96,8	56.024.843	66,7
III	41.946	22,3	282.855	54	55.779.732	42,6

Kaynak: TÜİK - Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2025

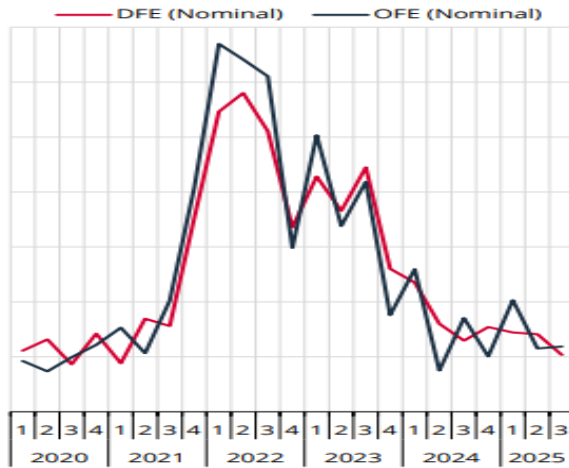
Ticari Gayrimenkul Sektörü – Ofis Pazar Görünümü

TCMB'nin yayımlamış olduğu Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (2023=100), 2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde bir önceki çeyreğe göre artış göstermiştir. Artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %30 oranında artmış, reel olarak ise %2,4 oranında azalmıştır.

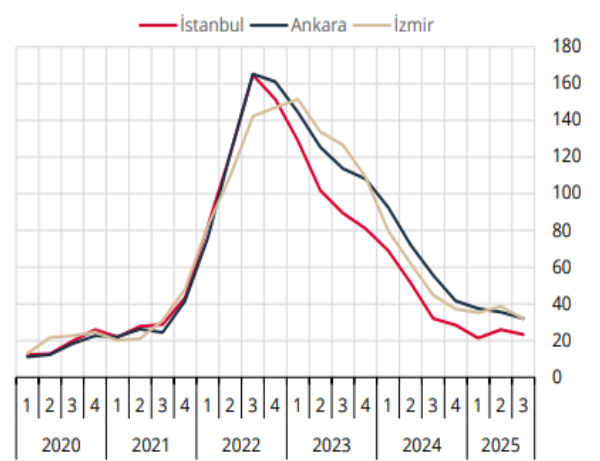
Türkiye genelinde, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %5,2 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi (DFE), bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %30,0 oranında artmış, reel olarak ise %2,4 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %5,9 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi (OFE), bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %29,6 oranında artmış, reel olarak ise %2,7 oranında azalmıştır.

Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde; İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sırasıyla %3,2, %5,2 ve %3,0 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %23,3, %32,0 ve %31,9 oranlarında artış göstermiştir.

Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)



Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl



Kaynak:TCMB - Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi -2025 -3.çeyrek

([https://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/TGFE-](https://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/TGFE-Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-o.dsIiZ)

[Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-o.dsIiZ](https://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/TGFE-Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-o.dsIiZ))

Türkiye Ofis sektörü görünümü bakıldığında İstanbul faaliyetlerinde çok sayıda yerli ve uluslararası kurumun bulunduğu Türkiye ofis pazarının en gelişmiş ilidir. İstanbul'da ofis alanlarının gelişimi 1990'ların ilk yıllarına dayanmaktadır. Önceleri İstanbul ile sınırlı olan çok katlı yapı gelişimi, son yıllarda Ankara ve İzmir gibi diğer başlıca şehirlerde de ortaya çıkmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir Türkiye'nin en gelişmiş A sınıfı ofis pazarına sahip iller konumunda bulunmaktadır.

Ofis Kiralarına bakıldığında 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD Doları 50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %35 artışla TL 2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşmıştır.

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucu yeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon

m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

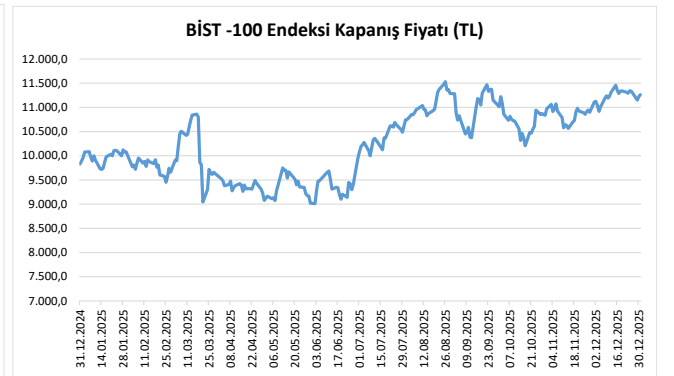
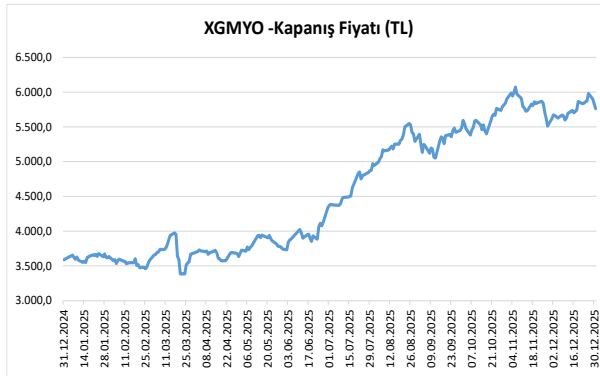
Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşınma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır.

Kaynak:GYODER-2025/3 Sayı:41

[https://portal.gyoder.org.tr/lib/file/doc/GYODER%20G%C3%B6sterge%20say%C4%B1%2041-%20WEB\(1\).pdf](https://portal.gyoder.org.tr/lib/file/doc/GYODER%20G%C3%B6sterge%20say%C4%B1%2041-%20WEB(1).pdf)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

BİST GYO endeksinin BİST 100 endeksi karşısındaki performansını incelediğimizde, 31.12.2024 kapanış verileri itibarıyla BİST GYO endeksi 3.587,50 seviyesinden, 31.12.2025 tarihinde 5.761,22 seviyesine ulaşarak %60,6 yükselmesine karşın; BİST 100 endeksi ise 31.12.2024 tarihinde 9.830,56 seviyesinden, 31.12.2025 tarihinde 11.261,52 seviyesine yükselerek %14,6 yükseliş kaydetmiştir. Bu tarihler aralığında BİST GYO endeksi, BİST 100 endeksine oranla relatif olarak %40,2 daha fazla yükselmiştir.



Kaynak: Finnet

BİST GYO Endeksinde 31.12.2025 itibarıyla işlem gören 49 şirket bulunmaktadır. Endekste bulunan şirketlerin toplam piyasa değeri 31.12.2025 tarihi itibarıyla 760,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Halka açık GYO Şirketlerinin 31.12.2025 tarihi itibarıyla piyasa değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sayı	Kodu	Şirket Adı	Piyasa Değeri (Milyon TL)
1	ZRGYO	Ziraat GMYO	110.018
2	EKGYO	Emlak Konut GMYO	77.672
3	TRGYO	Torunlar GMYO	74.000
4	PEKGY	Peker GMYO	63.000
5	RYGYO	Reysaş GMYO	42.000
6	BASGZ	Başkent Doğalgaz GMYO	32.578
7	YGGYO	Yeni Gimat GMYO	31.038
8	AVPGY	Avrupakent GMYO	20.800
9	OZKGY	Özak GMYO	20.704
10	ISGYO	İş GMYO	20.134
11	AKSGY	Akiş GMYO	18.185
12	SNGYO	Sinpaş GMYO	18.160
13	FZLGY	Fuzul GMYO	16.100
14	HLGYO	Halk GMYO	14.400
15	PSGYO	Pasifik GMYO	13.256
16	KZBGY	Kızılbük GYO	13.080
17	ADGYO	Adra GMYO	12.917
18	AHSGY	Ahes GMYO	12.063
19	DGGYO	Doğuş GMYO	10.551
20	SRVGY	Servet GMYO	10.303
21	AKFGY	Akfen GMYO	10.023
22	ALGYO	Alarko GMYO	8.619
23	VKGYO	Vakıf GMYO	8.556
24	KLGYO	Kiler GMYO	8.496
25	AKMGY	Akmerkez GMYO	7.375
26	SURGY	Sur Tatil Evleri GMYO	7.370
27	PAGYO	Panora GMYO	7.164
28	ASGYO	Asce GMYO	7.150
29	ZERGY	Zeray GMYO	6.179
30	EGEGY	Egeyapı Avrupa GMYO	5.264
31	KGYO	Koray GMYO	5.010
32	KZGYO	Kuzugrup GMYO	4.640
33	TSGYO	TSKB GMYO	4.427
34	MHRGY	MHR GMYO	4.280
35	SEGYO	Şeker GMYO	4.230
36	BEGYO	Batı Ege GMYO	3.822
37	NUGYO	Nurol GMYO	3.722
38	DZGYO	Deniz GMYO	2.996
39	MSGYO	Mistral GMYO	2.913
40	KRGYO	Körfez GMYO	2.822
41	EYGYO	EYG GMYO	2.653
42	TDGYO	Trend GMYO	2.621
43	MRGYO	Martı GMYO	2.607
44	OZGYO	Özderici GMYO	2.060
45	VRGYO	Vera Konsept GMYO	1.968
46	AGYO	Atakule GMYO	1.864
47	AVGYO	Avrasya GMYO	1.059
48	ATAGY	Ata GMYO	735
49	IDGYO	İdealist GMYO	546
Toplam			762.130

Kaynak: Finnet (31.12.2025 itibarıyla)

Şeker GYO, halka açık 49 GYO şirketi arasında 31.12.2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü bakımından 35. sırada yer almıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü kiralama ağırlıklı bir yapıdadır. Şirket'in kira oranlarında artışların düşük olması ve/veya ekonomide yaşanacak olumsuz gelişmeler

nedeniyle ofis ve ticari alanlara olan talebin azalması, Şirket açısından dezavantajlı bir durum oluşturacaktır. Bununla beraber kiralamaların ağırlıklı olarak kurumsal nitelikteki kiracılara yapılması kira gelirlerinin sürekliliğini artırıcı bir unsurdur.

Şirket 30.06.2025 tarihli finansal tablo verilerine göre; halka açık 49 GYO şirketinin bulunduğu sektörde çeşitli kriterlere göre; özkaynak büyüklüğü sıralamasında 29., aktif büyüklüğüne göre 32., net kar büyüklüğüne göre 47. ve ödenmiş sermaye büyüklüğüne göre 22. sırada yer almaktadır.

Sayı	Şirket Adı	Özkaynak (Mn TL)
1	Emlak Konut	119.672
2	Torunlar GMYO	113.947
3	Ziraat GMYO	66.083
4	Reysaş GMYO	62.270
5	Özak GMYO	57.479
6	Sinpaş GMYO	46.493
7	İş GMYO	46.014
8	Halk GMYO	40.685
9	Akış GMYO	37.712
10	Avrupakent GMYO	37.016
11	Akfen GMYO	27.945
12	Pasifik GMYO	26.976
13	Başkent Doğalgaz	25.020
14	Servet GMYO	22.537
15	Vakıf GMYO	21.767
16	Kiler GMYO	21.283
17	Kızılıbük GYO	19.083
18	Yeni Gimat GMYO	16.545
19	Asce GMYO	16.489
20	Alarko GMYO	15.810
21	Panora GMYO	12.456
22	Doğuş GMYO	12.356
23	Kuzugrup GMYO	11.520
24	Martı GMYO	10.695
25	Sur Tatil Evleri	8.681
26	Adra GMYO	8.340
27	Akmerkez GMYO	8.243
28	MHR GMYO	6.895
29	Şeker GMYO	6.633
30	Nurol GMYO	5.990
31	TSKB GMYO	5.508
32	Ahes GMYO	5.463
33	Özderici GMYO	5.381
34	Atakule GMYO	5.211
35	Deniz GMYO	4.803
36	Batı Ege GMYO	4.773
37	Vera Konsept	4.665
38	Mistral GMYO	4.232
39	Fuzul GMYO	4.200
40	Peker GMYO	3.905
41	Zeray GMYO	3.436
42	EYG GMYO	2.084
43	Avrasya GMYO	1.817
44	Koray GMYO	1.760
45	Körfez GMYO	1.523
46	Egeyapı Avrupa	1.109
47	Ata GMYO	661
48	Trend GMYO	338
49	İdealist GMYO	298

Sayı	Şirket Adı	Aktifler (Mn TL)
1	Emlak Konut	240.066
2	Torunlar GMYO	136.504
3	Ziraat GMYO	75.441
4	Sinpaş GMYO	74.775
5	Reysaş GMYO	72.768
6	Özak GMYO	65.163
7	Pasifik GMYO	64.025
8	Halk GMYO	63.262
9	İş GMYO	52.751
10	Başkent Doğalgaz	48.549
11	Avrupakent GMYO	47.942
12	Akış GMYO	45.083
13	Servet GMYO	41.374
14	Akfen GMYO	36.741
15	Kiler GMYO	29.192
16	Kızılıbük GYO	28.762
17	Vakıf GMYO	25.915
18	Alarko GMYO	22.165
19	Yeni Gimat GMYO	22.089
20	Asce GMYO	22.009
21	Doğuş GMYO	17.415
22	Kuzugrup GMYO	15.424
23	Martı GMYO	15.155
24	Panora GMYO	13.881
25	Sur Tatil Evleri	11.886
26	Fuzul GMYO	11.867
27	Peker GMYO	10.136
28	Akmerkez GMYO	9.933
29	Adra GMYO	9.035
30	MHR GMYO	8.259
31	Egeyapı Avrupa	7.719
32	Şeker GMYO	7.710
33	Koray GMYO	7.592
34	Vera Konsept	6.444
35	Ahes GMYO	6.416
36	Nurol GMYO	6.379
37	Zeray GMYO	6.218
38	TSKB GMYO	6.119
39	Atakule GMYO	5.843
40	Özderici GMYO	5.704
41	Mistral GMYO	5.680
42	Deniz GMYO	5.651
43	Batı Ege GMYO	4.783
44	EYG GMYO	3.374
45	Avrasya GMYO	1.908
46	Körfez GMYO	1.685
47	Ata GMYO	754
48	İdealist GMYO	586
49	Trend GMYO	363

Sayı	Şirket Adı	Net Kar (Mn TL)
1	Emlak Konut	9.434,21
2	Reysaş GMYO	9.373,72
3	Torunlar GMYO	4.266,93
4	Halk GMYO	4.125,91
5	Başkent Doğalgaz	2.588,00
6	Pasifik GMYO	2.175,06
7	Ziraat GMYO	2.108,68
8	Sur Tatil Evleri	1.480,47
9	Avrupakent GMYO	1.305,32
10	Akfen GMYO	1.018,43
11	Akış GMYO	813,31
12	Sinpaş GMYO	747,21
13	Yeni Gimat GMYO	695,31
14	Vakıf GMYO	573,22
15	Peker GMYO	444,01
16	İş GMYO	371,55
17	Panora GMYO	329,29
18	Egeyapı Avrupa	303,25
19	Kızılıbük GYO	290,51
20	Servet GMYO	286,19
21	Akmerkez GMYO	199,55
22	Fuzul GMYO	176,22
23	Kuzugrup GMYO	155,79
24	Adra GMYO	140,36
25	Körfez GMYO	119,66
26	Özak GMYO	105,00
27	Ahes GMYO	62,80
28	Alarko GMYO	36,52
29	Özderici GMYO	16,92
30	Mistral GMYO	14,20
31	Martı GMYO	5,72
32	Ata GMYO	4,74
33	MHR GMYO	3,19
34	Koray GMYO	3,04
35	Trend GMYO	0,29
36	Deniz GMYO	-0,40
37	TSKB GMYO	-8,73
38	İdealist GMYO	-11,41
39	Batı Ege GMYO	-15,75
40	Avrasya GMYO	-37,71
41	Zeray GMYO	-42,70
42	Vera Konsept	-77,93
43	Doğuş GMYO	-139,75
44	EYG GMYO	-146,02
45	Nurol GMYO	-156,84
46	Atakule GMYO	-159,63
47	Şeker GMYO	-279,34
48	Kiler GMYO	-397,13
49	Asce GMYO	-774,70

Sayı	Şirket Adı	Ödenmiş Ser. (Mn TL)
1	Pasifik GMYO	4.800,00
2	Ziraat GMYO	4.693,62
3	Sinpaş GMYO	4.000,00
4	Akfen GMYO	3.900,00
5	Emlak Konut	3.800,00
6	Halk GMYO	3.680,00
7	Vakıf GMYO	3.450,00
8	Servet GMYO	3.250,00
9	Peker GMYO	2.500,00
10	Akış GMYO	2.415,00
11	Reysaş GMYO	2.000,00
12	Özak GMYO	1.456,00
13	Kiler GMYO	1.395,00
14	Kızılıbük GYO	1.200,00
15	Martı GMYO	1.090,98
16	Torunlar GMYO	1.000,00
17	Koray GMYO	1.000,00
18	İş GMYO	958,75
19	MHR GMYO	827,00
20	Vera Konsept	820,00
21	Batı Ege GMYO	815,00
22	Şeker GMYO	813,56
23	Başkent Doğalgaz	700,00
24	EYG GMYO	700,00
25	Asce GMYO	659,00
26	TSKB GMYO	650,00
27	Zeray GMYO	510,00
28	Mistral GMYO	469,77
29	Avrupakent GMYO	400,00
30	Deniz GMYO	400,00
31	Nurol GMYO	335,35
32	Doğuş GMYO	332,01
33	Körfez GMYO	330,00
34	Fuzul GMYO	318,00
35	Adra GMYO	293,70
36	Alarko GMYO	289,80
37	Atakule GMYO	263,34
38	Özderici GMYO	250,00
39	Yeni Gimat GMYO	241,92
40	Egeyapı Avrupa	200,00
41	Kuzugrup GMYO	200,00
42	Ahes GMYO	195,00
43	Sur Tatil Evleri	167,50
44	İdealist GMYO	150,00
45	Avrasya GMYO	111,60
46	Panora GMYO	87,00
47	Trend GMYO	69,00
48	Ata GMYO	47,50
49	Akmerkez GMYO	37,26

Kaynak: Finnet – Şirketlerin Bağımsız Denetim Raporları

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracçının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket'in gayrimenkul satış, kiralama ve danışmanlık olmak üzere üç ayrı hasılat kalemi bulunmaktadır. Şirket'in 30.06.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 dönemlerine ilişkin gayrimenkul satış gelirleri ve kira gelirleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Gayrimenkul satış gelirleri	69.204.626	-	293.550.101	45.100.017
Kira gelirleri	126.066.713	201.355.881	176.402.032	81.928.255
Danışmanlık Geliri	-	4.039.145	7.250.963	-
Toplam	195.271.339	205.395.026	477.203.096	127.028.272

Şirketin 30.06.2025 itibarıyla portföyünde yurt içi ve yurt dışında toplam 102 adet gayrimenkulü bulunmaktadır. 101 adet taşınmaz yurt içinde, bir adet taşınmaz ise yurt dışında yer almaktadır. Gayrimenkullerinin 21 farklı ilde konumlanmış olup, yurt içindeki portföyümüzün %58'i ofis, %40'si ticari nitelikteki taşınmazlardan, geri kalan %2'lik kısım ise arsa, mesken ve sanayi tesisi nitelikli gayrimenkullerden oluşmaktadır. 2025 Haziran ayında düzenlenen değerleme raporlarına göre bu gayrimenkullerin toplam portföy değeri 4.669.567.385 TL'dir.

30.06.2025 tarihinde sona eren ara dönem mali dönemde kira gelirleri 81,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, gayrimenkul satış gelirleri 45,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in gayrimenkul satış gelirleri Şile Laden Evleri projesindeki toplam 14 adet villanın 2 adedinin satışından gerçekleşmiştir. Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla toplam satış gelirleri 127,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirket'in 2023 yılı sonunda 205,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşen net satış gelirleri 2024 yılı sonunda %132,3 artışla 477,2 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Bu yükselişte Şirket'in 2024 yılında kaydedilen 293,5 milyon TL gayrimenkul satış geliri etkili olmuştur. Şirket 2024 yılında Ankara Gölbaşı arsasını (23.08.2024 tarihinde) 33.550.000 TL bedelle satışını gerçekleştirirken ayrıca Şile Laden Evleri projesindeki toplam 14 adet villanın 11 adedinin satışını gerçekleştirmiştir.

Şirket 2022 yılında ise İstanbul Beyoğlu İlçesindeki taşınmazı (12 Adet Bağımsız Bölüm) 42 milyon TL'ye satışını (TMS-29'a göre düzeltilmiş olarak 69,2 milyon TL) gerçekleştirmiştir. Şirket'in gayrimenkul satış geliri ve kira geliri sonrası 2022 yıl sonunda net satış gelirleri 195,3 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirket öte yandan en son 2025 Kasım ayında Kazakistan/Almati şehrinde bulunan arsasını 4,55 milyon dolar (191.293.830 TL) bedelle satışını gerçekleştirmiştir.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu İzahname'nin 5. bölümünde yer alan risk faktörleri dışında herhangi bir olağanüstü unsur bulunmadığı düşünülmektedir.

7.4. İhracçının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihracçının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhracçının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhracçı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları (i) www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek:

Nisan-Haziran, 2025 (ii) www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu Konut Satış İstatistikleri-Kasım 2025 (iii) TCMB (www.tcmb.gov.tr) adresinde ulaşılabilecek Konut Fiyat Endeksi – Kasım 2025 (iv) www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2025 (v) TÜİK - Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2025 (vi) TCMB (www.tcmb.gov.tr) adresinde ulaşılabilecek Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, 2025/3.çeyrek (vii) GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/03 sayı 41’dir.

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraçcının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraçcının grup içindeki yeri:

Şirket’in ana ortağı Şekerbank’tır. Şirket’in bir bağı ortaklığı bulunmaktadır. Şirket’in tek bağı ortaklığı olan Şeker Kentsel’in sermayesinin %100’ü doğrudan Şirket’e aittir. Şirket bu bağı ortaklığı ve Şekerbank ile birlikte bir grup oluşturmaktadır. Aşağıda yer alan tablo, işbu İzahname’nin tarihi itibarıyla Şirket’in dâhil olduğu grubun ortaklık yapısını yansıtmaktadır:



İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şeker Kentsel dışında, Şirket’in Şekerbank’ın bağı ortaklıkları ile doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye ilişkisi bulunmamaktadır.

Şekerbank’ın bağı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Şekerbank T.A.Ş.’nin Bağı Ortaklıkları					
Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şekerbank’ın Sermayedeki Pay Adedi	Para Birimi	Şekerbank’ın Sermayedeki Pay Oranı (%)
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım	813.555.283	610.166.462	TL	75,00
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sermaye Piyasası Aracılık Hizmetleri	155.000.000	101.347.980	TL	65,39
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	Finansal Kiralama	100.000.000	37.688.527,2	TL	37,69
Şeker Faktoring A.Ş.	Faktoring	300.000.000	299.999.799,9	TL	99,99

Şekerbank T.A.Ş.'nin Bağlı Ortaklıkları					
Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şekerbank'ın Sermayedeki Pay Adedi	Para Birimi	Şekerbank'ın Sermayedeki Pay Oranı (%)
Şekerbank Kıbrıs Ltd.	Bankacılık	160.000.000	158.950.641	TL	99,34
Şeker International Banking Unit Ltd.	Off Shore Bankacılık	5.000.000	4.789.700	ABD Doları	95,79

Şekerbank T.A.Ş.

Şekerbank, sürdürülebilir üretimi ve tarımsal sanayiye desteklemek amacıyla 12 Ekim 1953'te "Pancar Kooperatifleri Bankası A.Ş." unvanı ile kurulmuş ve esnaf/işletme bankacılığı, kurumsal/ticari bankacılık/KOBİ ve tarım bankacılığı ile bireysel bankacılık alanlarında faaliyet göstermektedir. Şekerbank'ın Türkiye genelinde 1 adet gezici şube olmak üzere 238 şubesi, yedi bölge müdürlüğü (bir İstanbul, altı Anadolu) bulunmaktadır. Şekerbank'ın, 67 il ile 90 merkez dışı ilçeye yayılmış şubelerinin birçoğu yaklaşık yarım asırdır aynı yerde, yörede hizmet vermektedir.

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şeker Yatırım 24 Aralık 1996 yılında, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak faaliyet göstermek üzere bir sermaye piyasası kuruluşu olarak kurulmuştur. Şeker Yatırım, geniş yetkili aracı kurum olarak işlem aracılığı faaliyeti, portföy aracılığı faaliyeti, bireysel portföy yöneticiliği faaliyeti, yatırım danışmanlığı faaliyeti, aracılık yüklenimi suretiyle halka arza aracılık faaliyeti yürütmekte ve sınırlı saklama ve genel saklama hizmetleri vermektedir.

Şekerbank Finansal Kiralama A.Ş.

Şekerbank Finansal Kiralama bir Şekerbank iştiraki olarak 1997 yılında kurulmuştur. Şeker Finansal Kiralama, Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri dâhilinde, yatırımcılara finansman sağlamaya yönelik olarak yurt içi ve yurt dışı finansal kiralama faaliyetlerinde bulunmakta ve her türlü kiralama işlemlerini yapmaktadır.

Şeker Faktoring A.Ş.

Şeker Faktoring, bir Şekerbank iştiraki olarak kurulmuştur. Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde faktoring hizmetleri sağlamaktadır.

Şekerbank Kıbrıs Ltd.

Şekerbank Kıbrıs Ltd. (Şekerbank Kıbrıs) 10.04.1996 yılında Med Bank Ltd. olarak kurulmuş ve 2000 yılında hisselerinin %51'i Şekerbank tarafından alınarak bir Şekerbank iştiraki olmuştur.

Şeker International Banking Unit Ltd.

Şekerbank Offshore Ltd. unvanıyla 1994 yılında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Lefkoşa'da kurulmuş olup, unvanı 2009 yılında Şekerbank International Banking Unit Ltd. olarak değiştirilmiştir. Şekerbank International Banking Unit Ltd., kıyı bankacılığı alanında faaliyetlerini sürdürmektedir.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu maddi duran varlıklara ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

Maddi Duran Varlıklar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Binalar	105.152.342	176.617.002	327.277.909	131.724.619
Taşıtlar	1.828.819	2.640.426	1.950.514	1.950.514
Demirbaşlar	1.599.244	2.899.446	10.448.127	10.448.127
Birikmiş Amortismanlar (Binalar)	-485.268	-3.586.656	-5.013.466	-1.150.084
Birikmiş Amortismanlar (Taşıtlar)	-1.512.608	-2.640.426	-357.594	-552.651
Birikmiş Amortismanlar (Demirbaşlar)	-904.683	-1.788.750	-3.828.272	-4.093.358
TOPLAM	105.677.846	174.141.042	330.477.217	138.327.167

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi

•İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada 132 Parsel 176 No'lu bağımsız bölüm

Kısıtlamanın Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
M:2669.78 m²'lik kısmının intifa hakkı istanbul belediyesine aittir.	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	-	30.06.1995	-
A H: Krokisinde gösterilen 1946 ada 130 parselden geçit hakkı	-	-	30.06.1995	-
Trafo merkezi yerinin 99 yıllığı 1 tl bedelle boğaziçi elektrik dağıtım a.ş lehine kira şerhi 12/11/1998 Y:6877 Lehtar: Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. (BEDAŞ)	Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.	-	12.11.1998	1 TL
1. Dereceden İpotek	Ziraat Bank Azerbaycan	İşletme sermayesi finansmanı ihtiyacı için kullanılacak fonların finansmanına yönelik kredinin teminatı olarak ipotek tesis edilmiştir.	13.10.2023	7.500.000 USD %7,5 Değişken 1/0 Derece F.B.K.

•İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada 132 Parsel 177 ve 178 No'lu bağımsız bölümler

Kısıtlamanın Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
M:2669.78 m ² lik kısmının intifa hakkı İstanbul Büyükşehir Belediyesine aittir.	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	-	30.06.1995	-
A H: Krokisinde gösterilen 1946 ada 130 parselden geçit hakkı	-	-	30.06.1995	-
1. Dereceden İpotek	Ziraat Bank Azerbaycan	İşletme sermayesi finansmanı ihtiyacı için kullanılacak fonların finansmanına yönelik kredinin teminatı olarak ipotek tesis edilmiştir.	13.10.2023	7.500.000 USD %7,5 Değişken 1/0 Derece F.B.K.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Şirket'in rayiç değerinden takip edilen maddi duran varlığı bulunmamaktadır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Şirket'in 30.06.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren mali dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Haklar	793.952	1.176.446	1.472.064	1.472.064
Birikmiş Amortismanlar (Haklar)	-605.872	-973.438	-1.212.928	-1.229.592
TOPLAM	188.080	203.008	259.136	242.472

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Maddi olmayan duran varlıklar, Şirket'in faaliyetlerinde yüksek öneme sahip değildir.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

“31.12.2022 tarihli finansal tablolara TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2023 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolara da TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2024 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. 30.06.2025 tarihli finansal tablolar ise TMS 29 kapsamında 30.06.2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.sekeryo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.

Bilanço (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2022 *	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2023 **	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2024	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2025
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	256.269.743	299.105.727	303.369.281	270.556.554
Finansal Yatırımlar	305.644.891	438.580.696	0	0
Diğer Alacaklar	1.623.674	521.518	373.453	806.946
Proje Halindeki Stoklar	53.967.893	277.727.061	55.292.749	2.593.158.755
Peşin Ödenmiş Giderler	23.638.500	4.958.247	17.225.568	29.108.163
Diğer Dönen Varlıklar	6.829.357	14.154.811	4.289.191	5.580.962
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	647.974.058	1.035.048.060	380.550.242	2.899.211.380
DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar	3.174	2.782	23.988	6.942
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.036.043.495	6.645.963.785	6.321.676.897	4.669.567.385
Maddi Duran Varlıklar	105.677.846	174.141.042	283.248.551	138.327.167
Kullanım Hakkı Varlıkları	0	0	4.425.665	2.947.612
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	188.080	203.008	222.103	242.472
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	4.141.912.595	6.820.310.617	6.609.597.204	4.811.091.578
TOPLAM VARLIKLAR	4.789.886.653	7.855.358.677	6.990.147.446	7.710.302.958
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	10.686.911	2.808.622
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	251.746.000	647.169.046	310.980.258	412.598.904
Ticari Borçlar	641.033	14.350.706	1.014.306	3.250.382
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	6.571.589	121.255.532	74.148.234	63.618.716
Kısa Vadeli Karşılıklar	918.508	584.593	910.639	910.639
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	273.997.574	793.160.861	402.781.489	489.667.304
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	616.194.693	524.838.314	212.430.234	127.367.616
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.218.100	1.477.796	537.291	537.291
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	11.267.620	8.522.644	451.264.105	459.466.245
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	628.680.413	534.838.754	664.231.630	587.371.152
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	902.677.987	1.327.999.615	1.067.013.119	1.077.038.456
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	3.887.208.666	6.527.359.062	5.923.134.327	6.633.264.502
Ödenmiş Sermaye	813.555.283	813.555.283	813.555.283	813.555.283

Sermaye Düzeltme Farkları	2.451.065.738	3.899.864.438	3.899.864.438	4.685.776.765
Geri Alınmış Paylar (-)	-30.300.407	-28.284.045	-28.284.045	-33.000.107
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	23.879.368	65.625.988	65.625.988	76.568.420
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	32.474.645	72.397.988	67.790.002	80.946.863
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.255.303	1.812.391	1.812.391	2.114.587
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-695.026.631	859.456.124	1.452.475.540	1.286.645.416
Net Dönem Karı veya Zararı	1.290.305.367	842.930.895	-349.705.270	-279.342.725
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	3.887.208.666	6.527.359.062	5.923.134.327	6.633.264.502
TOPLAM KAYNAKLAR	4.789.886.653	7.855.358.677	6.990.147.446	7.710.302.958

*Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

** Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

Finansal Durum Tablosundaki Önemli Değişiklikler

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in 2022 yılında 256,3 milyon TL seviyesinde bulunana nakit ve nakit benzerleri 2023 yılında 299,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılında nakit ve nakit benzerleri 2023 yılına göre %1,4 artışla 303,4 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 2024 yılındaki nakit ve nakit benzerleri kaleminin 296.133.327 TL'si mevduat hesaplarından oluşmuştur. Şirket'in 30.06.2025 dönemi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri kalemi 270,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirket nakit ve nakit benzerleri kalemlerindeki tutarları ağırlıklı olarak dolar mevduatında değerlendirmektedir.

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri Vadeli/Vadesiz TL ve USD Dolar cinsinden mevduat tutarları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Vadesiz Mevduat	32.589	238.707.533	46.903.080	1.621.608
Vadeli Mevduat	256.237.154	60.398.194	256.466.201	268.934.946
TL Mevduat	69.336.111	9.385.222	90.242.408	77.468.980
USD Mevduat	186.901.043	51.012.972	166.223.793	191.465.966
Toplam TL	256.269.743	299.105.727	303.369.281	270.556.554

Proje Halindeki Stoklar

Şirket'in Stok kalemleri içerisinde izlenen tutarlar ağırlıklı olarak projeler kapsamında sınıflanan varlıklardır.

Şirket'in 2022 yılında 53,9 milyon TL seviyesinde bulunan stokları 2023 yılında 277,7 milyon TL seviyesine yükselirken, 2024 yılında 55,3 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Şirket'in bu yıllardaki proje halindeki stokları Şirket'in İstanbul Şile ilçesinde gerçekleştirdiği proje ve kapsamında yüklenici firmaya verilen hakedişler ve projeye ilişkin diğer maliyetler ile Grup aktifindeki ofis niteliğindeki gayrimenkulün (Şeker Kule) konut/rezidansa çevrilmesi projesi için gerçekleştirilen maliyetlerden oluşmuştur. Şile projesi kapsamında inşaatı tamamlanan 14 villanın 2024 yılında 11 adedin satılması sonrası proje halindeki stoklar azalış göstermiştir. Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla proje halindeki stokları 2,6 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket, Şeker Kule'nin maddi duran varlıklar içerisindeki 193.187.833 TL tutarındaki 11. kat ve yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2.578.459.722 TL tutarındaki 11. kat dışındaki 9-23 katlar arasındaki, ofis niteliği taşıyan gayrimenkullerini, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşüm projesinin başlaması sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.771.647.555 TL tutarındaki bağımsız bölümlerini stoklara transfer etmiştir. Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla proje halindeki stokları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Stoklar	Son Ekspertiz Rapor Tarihi	Son Ekspertiz Değeri (TL) (KDV Hariç)	30.06.2025 Tarihli Finansal Tablolar Maliyet Değeri (TL)
Şeker Kule Konutlar (*)	30.06.2025	2.604.499.000,00	2.575.442.843,00
Şile Laden Evleri Villa	30.06.2025	15.800.000,00	17.715.912,00
Toplam		2.620.299.000,00	2.593.158.755,00

(*) , Şeker Kule'nin maddi duran varlıklar içerisindeki 193.187.833 TL tutarındaki 11. Kat ve yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2.578.459.722 TL tutarındaki 11. kat dışındaki 9-23 katlar arasındaki, ofis niteliği taşıyan gayrimenkuller, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşüm projesinin başlaması sebebiyle 31Aralık 2024 tarihindeki değeri üzerinden stok kalemi altında sınıflanmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in 2022 yılında 4,0 milyar TL yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunurken, 2023 yılında Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değeri 6,6 milyar TL seviyesine yükselmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulü yatırım amaçlı bina, ofis, daireler ile yatırım amaçlı arsalar oluşmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulü 2024 yılında 2023 yılına %4,9 azalışla 6,3 milyar TL seviyesine gerilemiştir. Şirket, 8 Ağustos 2024 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerisindeki Metrocity Binasında yer alan 176, 177 ve 178 numaralı bağımsız bölümlere genel merkezini taşımıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğini kaybeden gerçeğe uygun değeri 110.630.206 TL tutarındaki bağımsız bölümler maddi duran varlıklara transfer edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki 2023 yılına göre azalış bundan kaynaklanmıştır. Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulü ise 4,7 milyar TL seviyesine gerilemiştir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2.6 milyar TL tutarındaki 11. kat dışındaki 9-23 katlar arasındaki, ofis niteliği taşıyan gayrimenkullerini, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşüm projesinin başlaması sebebiyle stoklara transfer etmiştir. Dolayısıyla 2024 yılına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki azalış bundan kaynaklanmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin dönemler itibarıyla kırılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	3.851.612.446	6.411.413.253	6.143.251.532	4.469.039.465
Yatırım amaçlı arsalar	184.431.049	234.550.532	178.425.365	200.527.920
Toplam	4.036.043.495	6.645.963.785	6.321.676.897	4.669.567.385

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ait bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Son Ekspertiz Rapor Tarihi	Son Ekspertiz Değeri (TL)	31.12.2024 Tarihindeki Gerçeğe Uygun Değer (TL)
		(KDV Hariç)	
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler			
Amasya Dükkan	30.06.2025	24.475.000,00	23.621.804,00
Ankara Dükkan ve Ofisler	30.06.2025	45.000.000,00	44.096.912,00
Beşiktaş Dükkan	30.06.2025	54.960.000,00	57.438.576,00
Büyükcemece Dükkanlar	30.06.2025	14.300.000,00	14.234.220,00
Elbistan Dükkan	30.06.2025	1.515.000,00	1.732.608,00
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	30.06.2025	61.800.000,00	64.065.655,00
Göztepe Dükkan	30.06.2025	110.000.000,00	106.756.646,00
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	30.06.2025	380.000.000,00	377.055.141,00
Karacabey Dükkan ve Mesken	30.06.2025	12.015.000,00	10.850.676,00
Lara Dükkan	30.06.2025	37.100.000,00	33.858.775,00
Mecidiyeköy Dükkan	30.06.2025	128.000.000,00	144.605.669,00
Metrocity Ofisler (*)	30.06.2025	399.765.465,00	395.956.077,00
Muğla Bodrum Dükkan	30.06.2025	6.500.000,00	6.627.079,00
Söke Dükkan	30.06.2025	22.000.000,00	21.934.699,00
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	30.06.2025	182.600.000,00	185.628.223,00

Şeker Kule Ofisler (**)	30.06.2025	2.127.169.000,00	2.253.498.630,00
Şeker Kule Dönüşüm Projesi (***)	30.06.2025	-	2.578.459.722,00
Binalar			
Afyon Binası	30.06.2025	27.000.000,00	26.251.634,00
Akyazı Binası	30.06.2025	23.550.000,00	23.708.143,00
Boğazlıyan Binası	30.06.2025	21.000.000,00	20.132.087,00
İzmir Binası	30.06.2025	350.015.000,00	337.187.659,00
Mersin Binası	30.06.2025	48.000.000,00	44.697.783,00
Merzifon Binası	30.06.2025	24.200.000,00	23.594.969,00
Ordu Binası	30.06.2025	45.265.000,00	40.550.025,00
Ostim Binası	30.06.2025	30.000.000,00	28.001.743,00
Sivas Binası	30.06.2025	61.000.000,00	66.737.488,00
Turhal Binası	30.06.2025	25.900.000,00	28.365.766,00
Uzunköprü Binası	30.06.2025	13.750.000,00	13.685.852,00
Sanayi Tesisi			
Karaman Fabrika	30.06.2025	29.500.000,00	29.028.474,00
Arsalar			
Kazakistan Almatı (****)	30.06.2025	180.827.920,00	187.291.253,00
Toplam		4.487.207.385,00	7.189.653.988,00

(*) Söz konusu değer Metrocity Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; 179, 180, 181, 182 ve 183 nolu bağımsız bölümlerinin toplamından oluşmaktadır.

(**) Şeker Kule binasında toplamda 140 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu değer Şeker Kule binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan; Zemin, 2. Asma kat 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8. ve 24. katlarda bulunan 40 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

(***) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2.578.459.722 TL tutarındaki 11. kat dışındaki 9-23 katlar arasındaki, ofis niteliği taşıyan gayrimenkullerini, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşüm projesinin başlaması sebebiyle stoklara transfer etmiştir.

(****) İlgili bedel alıcı ile akdedilmiş olan satış sözleşmesindeki satış bedeli esas alınarak yazılmıştır.

Yükümlülükler

Şirket'in finansal borçlarının tamamına yakını kısa vadeli TL cinsi banka kredileri ile uzun vadeli döviz cinsinden banka kredilerinden oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli finansal borçlarının tamamına yakını kısa vadeli TL cinsi banka kredileri ile uzun vadeli döviz cinsinden banka kredilerinin ilgili döneme düşen kısmından oluşmaktadır

Şirket'in 2022 yılında 273,9 milyon TL seviyesinde bulunan kısa vadeli yükümlülüğü 2023 yılında kısa vadeli kredilerdeki artış sonrasında 793,2 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Kısa vadeli yükümlülükler 2024 yılında gayrimenkul satışları sonrası kısa vadeli kredilerin kapatılması ile 2023 yılına göre %49,2 azalışla 402,8 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla toplam kısa vadeli yükümlülüğü 489,7 milyon TL seviyesinde bulunmaktadır.

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Şirket'in ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, konsolide finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerler arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Ertelenmiş gelir vergisi varlığı ve yükümlülükleri, konsolide raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan ve varlık ya da yükümlülüğün doğduğu dönemde geçerli olan yasal vergi oranları ile ölçülür. Şirket'in 2022 yılında 11,3 milyon TL seviyesinde bulunan ertelenmiş vergi yükümlülüğü 2023 yılında 8,5 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2024 yılında vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sebebi sonrası 451,3 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı

hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması” konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Şirket’in 30.06.2025 itibariyle ertelenmiş vergi yükümlülüğü 459,5 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket’in 2022 yılında 628,7 milyon TL seviyesinde bulunan uzun vadeli yükümlülüğü 2023 yılında uzun vadeli kredilerin bir kısmının ödenmesi sonrası 534,8 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Şirket’in uzun vadeli kredileri 2024 yılında ve 2025 yılında azalış göstermesine rağmen vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sonrası ertelenmiş vergi varlığındaki artışa paralel uzun vadeli yükümlülükler artış göstermiştir. 2024 yılında 2023 yılına göre %24,2 artışla 664,2 milyon TL seviyesine yükselen uzun vadeli yükümlülük toplamı 30.06.2025 itibariyle 587,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Özkaynaklar

Şirket’in 2022 yıl sonunda özkaynak rakamı 3,88 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılında 6,53 milyar TL seviyesinde gerçekleşene özkaynak rakamı 2024 yılında kaydedilen 349,7 milyon TL net zarar (2023 yıl sonundaki 842,9 milyon TL net kar rakamına karşılık) rakamı sonrası yıllık bazda %9,3 düşüşle 5,92 milyar TL seviyesine gerilemiştir. Şirket’in 30.06.2025 itibarıyla özkaynak rakamı ise 6,63 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket’in, bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 yıl sonları ile sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2025 ve 30.06.2024 ara dönem hesap dönemlerine ilişkin konsolide kâr veya zarar tabloları aşağıda yer almaktadır.

Şirket’in enflasyon muhasebesi uygulanmış 30.06.2024 ve 30.06.2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolar 30.06.2025 tarihli satın alma gücü cinsinden, 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli yıllık finansal tablolar KAP’ta duyurulduğu şekliyle 31.12.2024 tarihli satın alma gücü cinsinden, 31.12.2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar ise, KAP’ta duyurulduğu şekliyle 31.12.2023 tarihli satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2022*	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2023**	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2024	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2024***	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2025
Hasılat	195.271.339	205.395.026	477.203.096	380.761.503	127.028.272
Satışların Maliyeti	-32.849.129	-12.384.344	-405.398.264	-248.980.146	-265.760.773
BRÜT KAR (ZARAR)	162.422.210	193.010.682	71.804.832	131.781.357	-138.732.501
Genel Yönetim Giderleri	-46.397.446	-66.065.151	-77.623.318	-51.486.328	-58.293.772
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	693.022	4.642.215	6.587.159	1.743.714	835.982
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-1.882.900	-2.435.545	-3.001.196	-8.795.275	-2.046.964
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	114.834.886	129.152.201	-2.232.523	73.243.468	-198.237.255
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.075.497.811	865.249.412	143.517.335	0	42.273.841
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-2.078.933	-58.344.445	-271.672.658	0	-169.995.640

FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	1.188.253.764	936.057.168	-130.387.846	73.243.468	-325.959.054
Finansman Gelirleri	344.865.665	356.784.952	114.542.432	87.935.784	35.924.876
Finansman Giderleri	-559.601.818	-666.733.715	-251.328.520	-173.573.337	-82.481.936
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	322.921.900	209.077.083	112.273.497	118.035.297	25.337.663
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	1.296.439.511	835.185.488	-154.900.437	105.641.212	-347.178.451
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	-6.134.144	7.745.407	-194.804.833	261.908	67.835.726
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-6.134.144	7.745.407	-194.804.833	261.908	67.835.726
DÖNEM KARI (ZARARI)	1.290.305.367	842.930.895	-349.705.270	105.903.120	-279.342.725

*Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

** Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

***Türk Lirası'nın 30.06.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

Gelir Tablosundaki Önemli Değişiklikler

Hasılat

Şirket'in hasılat rakamı ağırlıklı olarak kira gelirleri ve gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket 2022 yılında toplam 195,3 milyon TL satış hasılatı kaydetmiştir. Bu hasılatın 126,1 milyon TL'lik kısmı kira gelirlerinden elde edilirken 69,2 milyon TL'lik kısmı İstanbul Beyoğlu İlçesindeki taşınmazın (12 Adet Bağımsız Bölüm) satışından kaynaklanmıştır. 2023 yılında satış hasılatı 205,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu hasılatın 201,4 milyon TL'lik kısmı kira gelirlerinden 4,0 milyon TL'lik kısmı ise Şirket iştiraki tarafından gerçekleştirilen proje geliştirme gelirlerinden sağlanmıştır. Şirket'in 2023 yılı sonunda 205,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşen net satış gelirleri 2024 yıl sonunda %132,3 artışla 477,2 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Bu yükselişte Şirket'in 2024 yılında kaydedilen 293,5 milyon TL'lik gayrimenkul satış geliri etkili olmuştur. Şirket 2024 yılında Ankara Gölbaşı arsasını (23.08.2024 tarihinde) 33.550.000 TL bedelle satışını gerçekleştirirken ayrıca Şile Laden Evleri projesindeki toplam 14 adet villanın 11 adedinin satışını gerçekleştirmiştir. Şirket'in 2024 yılında kira gelirleri 2023 yılına göre %12,4 azalışla 176,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu azalıştaki ana unsur hem Şeker Kule dönüşümü kapsamında Şeker Kule de yer alan kiracıların çıkarılması yine İzmir de bulunan Binanın deprem güçlendirme çalışmaları nedeniyle boşaltılması sonucu kira gelir elde edilmemesidir. Yine aynı etkiler nedeniyle Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla toplam satış gelirleri yıllık bazda %66,6 azalışla 127,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 30.06.2025 tarihinde sona eren ara dönem mali dönemde kira gelirleri yıllık bazda %23 azalışla 81,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, gayrimenkul satış gelirleri yıllık bazda %83,2 düşüşle 45,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in gayrimenkul satış gelirleri Şile Laden Evleri projesindeki toplam 14 adet villanın 2 adedinin satışından kaynaklanmıştır. Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla söz konusu kira gelirlerinin %91,2'lik kısmı ilişkili taraflardan elde edilmiştir. Şirket'in finansal dönemler itibarıyla hasılat kırılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025
Gayrimenkul satış gelirleri	69.204.626	-	293.550.101	268.191.129	45.100.017
Kira gelirleri	126.066.713	201.355.881	176.402.032	106.344.786	81.928.255
Danışmanlık Geliri	-	4.039.145	7.250.963	6.225.588	-
Toplam	195.271.339	205.395.026	477.203.096	380.761.503	127.028.272

Brüt Kar

Şirket'in hasılat rakamlarında kira gelirleri ve gayrimenkul satışlarına bağlı olarak görülen değişim, brüt karlılığı etkilemiştir. Şirket'in 2022 yılında brüt kar rakamı 162,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2023 yılında 193,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Özellikle 2022 ve 2023 yıllarında düşük kiralama ve satış maliyetleri brüt kar rakamının yüksek gelmesinde etkili olmuştur. Şirket'in brüt kar rakamı 2024 yılında 2023 yılına göre %62,3 azalışla 71,8 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Şirket'in 30.06.2024 döneminde 131,8 milyon TL seviyesinde

bulunan brüt kar rakamı 30.06.2025 döneminde azalan satış gelirleri ve kaydedilen 196,2 milyon TL'lik proje halindeki stoklardaki değer düşüklüğü sonrası 138,7 milyon TL brüt zarara dönmüştür.

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri arasında personel giderleri, danışmanlık giderleri, araç ve ulaşım giderleri, vergi, resim ve harçlar, amortisman giderleri, elektrik ve su giderleri ve diğer giderler bulunmaktadır. Genel yönetim giderleri içindeki en büyük kalemleri personel gideri ve danışmanlık giderleri oluşturmaktadır. Genel yönetim giderleri, 2022 yılında 46,4 milyon TL, 2023 yılında ise 66,1 milyon TL, 2024 yılında 77,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in 30.06.2024 döneminde 51,5 milyon TL seviyesinde bulunan genel yönetim giderleri 30.06.2025 döneminde %13,2 artışla 58,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Esas Faaliyet Kârı

Şirket'in, 2022 yılında esas faaliyet karı 114,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2023 yılında 129,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket 2024 yılında esas faaliyetlerinden 2,2 milyon TL zarar kaydetmiştir. Bu zararda artan satış maliyetleri sonrası azalan brüt kar rakamı ve özellikle enflasyon dan dolayı artan genel yönetim giderleri etkili olmuştur. Şirket'in 30.06.2024 döneminde 73,2 milyon TL seviyesinde bulunan esas faaliyet kar rakamı 30.06.2025 döneminde 198,2 milyon TL esas faaliyet zararına dönmüştür. Bu zararda özellikle proje halindeki stoklarda enflasyon muhasebesi uygulaması nedeniyle oluşan değer düşüklüğü karşılığı olarak 138,7 milyon TL ile 30.06.2024'e göre yine enflasyon etkisi ile yıllık bazda %13,2 artış gösteren genel yönetim giderleri etkili olmuştur.

Finansman Gelir ve Giderleri

Şirket'in karlılığı üzerinde etki eden önemli kalemlerden biri de finansman gelir ve giderleridir. Şirket'in finansman giderleri içindeki en büyük kısım döviz kredilerinden kaynaklanan kur farkı giderleri ve kredi faiz giderleridir. Şirket 2022 yılında artan kur farkı giderlerinden net 214,7 milyon TL finansman gideri kaydetmiştir. Şirket'in 2023 yılında net finansman gideri artan faiz ve kur farkı giderlerine paralel 309,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in 2024 yılında ve 2025 yılında azalan kredi borcuna bağlı olarak azalan kur farkı giderleri nedeniyle net finansman giderlerinde azalış görülmüştür. Şirket'in net finansman giderleri 2024 yılında 2023 yılına göre %55,9 azalışla 136,8 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Aynı şekilde Şirket'in 30.06.2024 döneminde 85,6 milyon TL seviyesinde bulunan net finansman giderleri 30.06.2025 döneminde yıllık bazda %45,6 azalışla 46,6 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Şirket'in finansal dönemler itibarıyla net finansman gelir/gider kırılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Finansman Gelirleri

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025
Mevduat Kur Farkı Geliri	158.117.876	293.735.610	77.560.123	72.958.615	13.639.762
Eurobond Faiz Geliri	54.974.353	24.576.218	17.366.741	10.385.369	0
Faiz Geliri	117.355.558	15.143.585	19.615.568	4.591.800	22.285.117
Forward Kur Farkı Geliri	14.417.878	23.329.539	0	0	0
Toplam	344.865.665	356.784.952	114.542.432	87.935.784	35.924.879

Finansman Giderleri

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025
Kredi Kur Farkı Giderleri	467.133.558	494.184.084	163.721.686	108.748.475	52.404.349
Kredi Faiz Giderleri	70.179.088	170.281.373	87.495.554	64.824.862	29.047.657
Kıdem Tazminatı Faiz Maliyeti	27.588	120.685	111.280	0	0
Forward Kur Farkı Gideri	22.261.584	2.147.573	0	0	0
Kullanım hakkı varlığına ilişkin faiz gideri	0	0	0	0	1.029.930
Toplam	559.601.818	666.733.715	251.328.520	173.573.337	82.481.936

Net Finansman Gelir/Gider	-214.736.153	-309.948.763	-136.786.088	-85.637.553	-46.557.057
----------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	--------------------	--------------------

Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/Giderler

Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış ve değer düşüklüğü karşılığından oluşmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, 30.06.2025 dönemi için Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan Vera Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 31.12.2024 dönemi için Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve 31.12.2023 ve 31.12.2022 dönemi için ise Net Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Şirket 2022 yılında yatırım faaliyetlerinden 1,1 milyar TL, 2023 yılında ise 806,9 milyon TL gelir kaydetmiştir. Şirket 2024 yılında enflasyon muhasebesi uygulaması ile beraber azalan yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış sonrası ve artan yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü karşılığı sonrası 128,2 milyon TL yatırım faaliyetlerinden gider kaydetmiştir. 30.06.2025 döneminde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden net 127,7 milyon TL olarak oluşan tutar gider kaleminde gösterilmiştir.

Dönem Kar/Zarar

Şirket'in net dönem karı 2022 yılında 1,29 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in 2022 yılında özellikle yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış sonrası kaydetmiş olduğu 1,1 milyar TL'lik yatırım faaliyetlerinden gelirler, bu net kar rakamının büyük kısmını oluşturmuştur. Ayrıca 2022 yılında enflasyon muhasebesi sonrası kaydedilen 322,9 milyon TL'lik net parasal pozisyon kazancı da net kar rakamını desteklemiştir. Şirket 2023 yılını ise 842,9 milyon TL net kar rakamı ile tamamlamıştır. Bu net kar rakamında da 2023 yılında kaydedilen 806,9 milyon TL'lik yatırım faaliyetlerinden gelirler ve 209,1 milyon TL'lik net parasal pozisyon kazancı etkili olmuştur. Şirket 2024 yılında ise 349,7 milyon TL net zarar kaydetmiştir. Şirket'in esas faaliyetlerinden 2,2 milyon TL zarar kaydetmesi yanı sıra yatırım faaliyetlerinden kaydedilen zarar ve azalan net parasal pozisyon kazancı (112,3 milyon TL) net zararın kaydedilmesinde etkili olmuştur. Şirket'in 30.06.2024 döneminde 105,9 milyon TL net kar rakamı kaydederken, 30.06.2025 dönemini 279,3 milyon TL'lik dönem zararı ile kapatmıştır. Bu zararda esas faaliyetlerinden kaydedilen 198,2 milyon TL'lik zarar, yatırım faaliyetlerinden kaydedilen 127,7 milyon TL'lik gider ve azalan net parasal pozisyon kazancı (25,3 milyon TL – 30.06.2024'te 118,0 milyon TL'ye karşılık) etkili olmuştur.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in net satış gelirleri elde ettiği kira gelirleri ve portföyünde bulunan gayrimenkullerinin satışı sonrası elde ettiği gelirlerden oluşmaktadır. Şirket 2022 yılında toplam 195,3 milyon TL satış geliri kaydetmiştir. Bu hasılatın 126,1 milyon TL'lik kısmı kira gelirlerinden elde edilirken 69,2 milyon TL'lik kısmı İstanbul Beyoğlu İlçesindeki taşınmazın (12 Adet Bağımsız Bölüm) satışından kaynaklanmıştır. Şirket'in 2023 yılında satış gelirleri 205,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelirin 201,4 milyon TL'lik kısmı kira gelirlerinden, 4,0 milyon TL'lik kısmı ise Şekerbank'a yapılan danışmanlık gelirlerinden sağlanmıştır.

Şirket'in 2023 yılı sonunda 205,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşen net satış gelirleri 2024 yılı sonunda %132,3 artışla 477,2 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Bu yükselişte Şirket'in 2024 yılında kaydedilen 293,5 milyon TL gayrimenkul satış geliri etkili olmuştur. Şirket 2024 yılında Ankara Gölbaşı arsasını (23.08.2024 tarihinde) 33.550.000 TL bedelle satışını gerçekleştirirken ayrıca Şile Laden Evleri projesindeki toplam 14 adet villanın 11 adedinin satışını gerçekleştirmiştir. Şirket'in 2024 yılında kira gelirleri 2023 yılına göre %12,4 azalışla 176,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirket'in 30.06.2025 itibariyle toplam satış gelirleri yıllık bazda %66,6 azalışla 127,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Azalan kira ve gayrimenkul satış gelirleri satış gelirlerinin yıllık bazda azalış göstermesinde etkili olmuştur. 30.06.2025 tarihinde sona eren ara dönem mali dönemde kira gelirleri yıllık bazda %23 azalışla 81,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, gayrimenkul satış gelirleri yıllık bazda %83,2 düşüşle 45,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirket'in gayrimenkul satış gelirleri Şile Laden Evleri projesindeki toplam 14 adet villanın 2 adedinin satışından kaynaklanmıştır. Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla söz konusu kira gelirlerinin %91,2'lik kısmı ilişkili taraflardan elde edilmiştir.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirket'in faaliyet sonuçlarını etkileyen önemli gelişmeler arasında; 2022 yılı başından bu yana devam eden Rusya-Ukrayna savaşı ve 2023 yılı içerisinde ortaya çıkan İsrail-Gazze olayları, 2023 Şubat ayında yaşanan Kahramanmaraş merkezli depremler, Türkiye'de son yıllarda yaşanan yüksek faiz ortamı, yüksek enflasyon, döviz kurlarındaki dalgalanmalar ve likidite eksikliği sonucu bankaların yatırım kredilerinde isteksiz olmaları listelenebilir. Bununla birlikte ihraççının gelecek dönemde faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek hususlar;

- Makro ekonomik risk faktörleri,
- Yurt içi ve yurt dışı ekonomik, politik, pandemik ve jeopolitik olağanüstü gelişmeler,
- Komşu ülkelerdeki siyasi karışıklıklar,
- Ukrayna-Rusya savaşının ya da İsrail-Gazze olaylarının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir nitelik kazanması,
- Finans sektöründe yaşanabilecek olumsuzluklar, Döviz kurlarındaki dalgalanma, Yurt içi ve yurt dışı talep yetersizliğidir.

Belirtilen bu faktörler ve iş bu izahnamenin 5. bölümünde belirtilen riskler dışında Şirket'i doğrudan etkilemiş bir değişken bulunmamaktadır.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in 30.06.20205 itibarıyla borçluluk durumu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Borçluluk Durumu (TL)	30.06.2025
Kısa vadeli yükümlülükler	489.667.304
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	70.588.359
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	560.255.663
Özkaynaklar	6.633.264.502
Ödenmiş sermaye	813.555.283
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	80.946.863
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	0
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.114.587
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	1.286.645.416
Net dönem karı veya zararı	-279.342.725
TOPLAM KAYNAKLAR	
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	270.556.554
B. Nakit Benzerleri	0
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	270.556.554
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	813.888
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	2.808.622
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	412.598.904
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	415.407.526
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	144.037.084
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	127.367.616
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	127.367.616
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	271.404.700

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in değerlendirmeleri ışığında, Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamaya yetecek kadar işletme sermayesi mevcuttur.

Şirket'in dönemler itibarıyla net işletme sermayesi aşağıdaki gibidir.

(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
A- Dönen Varlıklar	647.974.058	1.035.048.060	380.550.242	2.899.211.380
B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	273.997.574	793.160.861	402.781.489	489.667.304
Net İşletme Sermayesi (A-B)	373.976.484	241.887.199	-22.231.247	2.409.544.076
Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,36	1,30	0,94	5,92

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Şirket performansını etkileyen temel faktörler arasında ulusal ve uluslararası finansal piyasalardaki koşullar, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi hususlar bulunmaktadır. Diğer taraftan sektörün, finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatı uyarınca şekillenme eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre izinlerinin ve diğer izinlerin ya da ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket'in gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir. Bahsi geçen risk faktörlerinin yanı sıra Şirket, sektör ve bölgedeki trendleri yakından takip edip, yatırım kararlarını öngörülen talepler doğrultusunda şekillendirmektedir. Gayrimenkul sektöründe görülen eğilimlere aşağıda başlıklar halinde yer verilmekte olup, Şirket'te bu eğilimlere tabidir.

Yapı Ruhsatları

Belediyeler tarafından 2023, 2024 yılları ve 2025'in ilk üç çeyrek döneminde verilen yapı ruhsatı izinleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı Ruhsat İstatistikleri -2023-2025 (adet)						
2023						
Çeyrek	Bina Sayısı	Yıllık Değ. (%)	Daire Sayısı	Yıllık Değ. (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık Değ. (%)
I	25.831	-9,8	134.083	-3,5	30.818.834	-6,8
II	34.170	6,6	204.465	36,4	45.172.270	24
III	39.487	25,2	225.159	48,8	48.930.821	29,2
IV	53.789	13	361.156	28,3	72.505.611	17,4
Toplam	153.277	9,7	924.863	28,2	197.427.535	16,7
2024						
Çeyrek	Bina Sayısı	Yıllık Değ. (%)	Daire Sayısı	Yıllık Değ. (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık Değ. (%)
I	32.863	27,2	207.147	54,5	44.027.453	42,9
II	27.641	-19,1	153.662	-24,8	33.607.616	-25,6
III	34.301	-13,1	183.717	-18,4	39.126.179	-20
IV	48.399	-10	309.542	-14,3	63.406.351	-12,5
Toplam	143.204	-6,6	854.068	-7,7	180.167.599	-8,7
2025						
Çeyrek	Bina Sayısı	Yıllık Değ. (%)	Daire Sayısı	Yıllık Değ. (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık Değ. (%)
I	28.921	-12	169.454	-18,2	35.202.164	-20
II	41.574	50,4	302.482	96,8	56.024.843	66,7
III	41.946	22,3	282.855	54	55.779.732	42,6

Kaynak: TÜİK - Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2025

Yapı ruhsatlarının sayısı;

- 2023 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %9,7, yüzölçümünde %16,7, daire sayısında %28,2 artış,
- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %6,6, yüzölçümünde %8,7, daire sayısında %7,7 azalış göstermiştir.

Konut Satışları

2023 ve 2024 yılları arasında gerçekleştirilen toplam konut satışları ve ilgili satışların gerçekleştirildiği ilk 10 şehir aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Konut Satış Sayıları (Adet)			
Yıl	Sıra	İl / Türkiye	Toplam
2023		Türkiye	1.225.926
	1	İstanbul	198.739
	2	Ankara	114.432
	3	İzmir	65.465
	4	Antalya	64.721
	5	Bursa	45.416
	6	Mersin	34.990
	7	Gaziantep	32.260
	8	Konya	31.865
	9	Kocaeli	31.141
	10	Balıkesir	28.337
2024		Türkiye	1.478.025
	1	İstanbul	239.213
	2	Ankara	134.046
	3	İzmir	80.398
	4	Antalya	77.512
	5	Bursa	53.362
	6	Mersin	47.090
	7	Gaziantep	42.467
	8	Konya	37.975
	9	Kocaeli	34.776
	10	Tekirdağ	34.649

Kaynak: TÜİK

Aralık 2023 yılı verilerine göre konut satış sayıları bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,48 oranında gerilerken 2024 yılı konut satış sayıları bir önceki döneme göre %20,56 oranında artış kaydetmiştir.

Stoklar

Belediyeler tarafından 2023 ve 2024 yılları ve 2025'in ilk iki çeyreğinde verilen ve inşaat sürecinin tamamlandığını belirten, tapu kaydını, bağımsız bölümlerin cinslerini, metrekaresini gösteren yapı kullanma izin bilgilerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri (2023–2025, Adet)						
Yıl	Toplam Bina Sayısı	Yıllık Değişim (%)	Toplam Daire Sayısı	Yıllık Değişim (%)	Toplam Yüzölçüm (m ²)	Yıllık Değişim (%)
2023	92.917	-11,6	544.952	-16,4	118.690.297	-15,6
2024	105.741	13,8	640.779	17,6	138.204.819	16,4
2025 – 1. Çeyrek	23.201	-26	149.346	-21,4	31.246.083	-24,9
2025 – 2. Çeyrek	20.135	18,1	130.152	44,3	27.199.024	30,2

Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54151>

Yapı kullanma izin belgelerinin sayısı;

- 2023 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %11,6, yüzölçümünde %15,6, daire sayısında %16,4 azalma,
- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %13,8, yüzölçümünde %16,4, daire sayısında %17,6 artış göstermiştir.

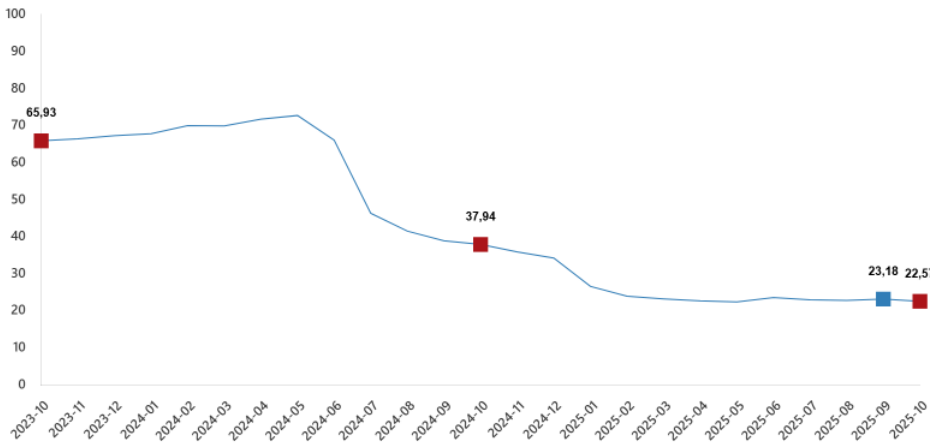
2025 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %85,1'i belediyeler, %14,9'u ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

Maliyetler

Son yıllarda döviz kurlarında yaşanan yükselişle birlikte yüksek enflasyon, başta emtia fiyatları ve işçilik olmak üzere gayrimenkul sektöründeki girdi maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%) – Ekim 2025

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2025



Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Ekim-2025-53890>

TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,98 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,57 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,18, işçilik endeksi ise %0,59 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,68, işçilik endeksi ise %30,49 artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi

2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,7 oranında artan Konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %0,3 oranında artış göstermiştir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu İzahname'nin 5. maddesinde belirtilen riskler dışında finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek değişimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin. geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

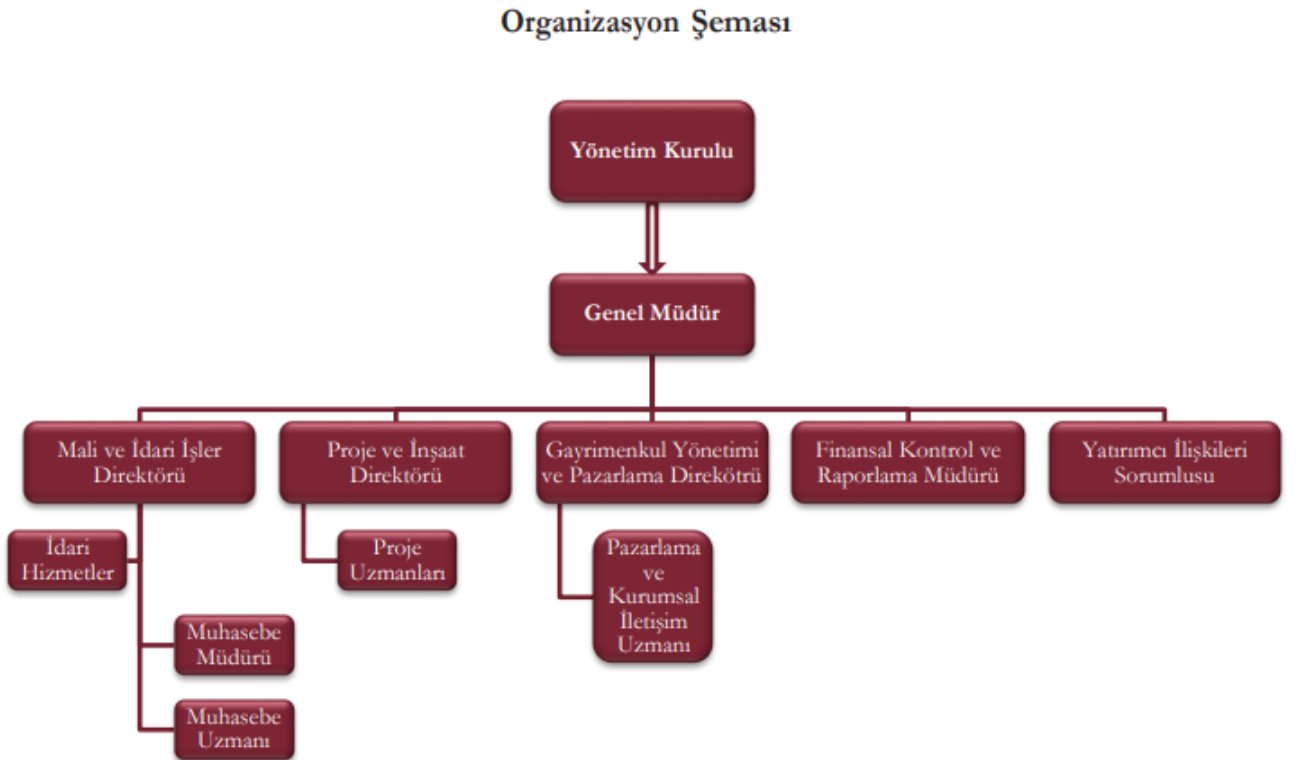
13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraçcının genel organizasyon şeması:

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda verilmektedir:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İhraççı Dışında Yürüttüğü Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
						(TL)	(%)
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	Şeker Faktoring A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Başkanı	3 Ay	-	-
Ayşe Aybala Şimşek Galpin	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 1/1A 34415 Kağıthane - İstanbul	-	Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdürü ve YK Üyesi, Şekerbank Kıbrıs Ltd. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Şeker Faktoring A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Şeker Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi	3 Ay	-	-
Burak Latif Latifoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 1/1A 34415 Kağıthane - İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Şekerbank T.A.Ş. Mali Kontrol. Raporlama ve Bütçe Yönetimi GMY, Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı Yönetim Kurulu Üyesi	3 Ay	-	-
Ali Rıza Akbaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	3 Ay	-	-
Tevfik Türel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Türel & Partners Yönetici Ortağı, Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	3 Ay	-	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İhraççı Dışında Devam Eden Görevleri	Görev Süresi	Sermaye Payı	
						(TL)	(%)
Serdar Nuri Eser	Genel Müdür	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul	Yönetim Kurulu Bağımsız Üye,	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş Yönetim Kurulu Üyesi, Ensari Deri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır	-	-
Barış Can Yıldırım	Gayrimenkul Yönetimi ve Pazarlama Direktörü		Müdür	-	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır	-	-
Ali Umut Erten	Mali ve İdari İşler Direktörü		-	-	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır	-	-

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İhraççı Dışında Devam Eden Görevleri	Görev Süresi	Sermaye Payı	
						(TL)	(%)
Cihan Calp	Proje Geliştirme Direktörü		-	-	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır	-	-

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Yoktur.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

YÖNETİM KURULU:

Emin Erdem

Yönetim Kurulu Başkanı

Kariyerine Ziraat Bankası'nda müfettiş olarak başladı. Bu bankadaki yurt dışı ilişkiler birimindeki idari görevini takiben, Almanya ve Hollanda'da Temsilcilik, İngiltere'deki Londra şubesinde Ülke Sorumlusu olarak görev yaptı. Daha sonra Ziraat Bankası'na Genel Müdür Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanan Emin Erdem, bu görevde bulunduğu süre boyunca aynı zamanda Almanya'da 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.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak, Şeker Faktoring A.Ş.'de ise Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Ayşe Aybala Şimşek Galpin

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

Burak Latif Latifoğlu**Yönetim Kurulu Üyesi**

Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat (İngilizce) Bölümü'nden mezun olan Burak Latif Latifoğlu, kariyerine İdari Yargı Hâkimi olarak başladı. Daha sonra Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'na geçerek Bankalar Yeminli Murakıp Yardımcısı olarak 2006 yılında başladığı görevinden 2017 yılında Bankalar Yeminli Başmurakıby 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.

Tevfik Türel**Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız Üye**

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, 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.

Ali Rıza Akbaş**Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız Üye**

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

YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ OLAN PERSONEL

Serdar Nuri Eser

Genel Müdür

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

Barış Can Yıldırım

Gayrimenkul Yönetimi ve Pazarlama Direktörü

2011 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra Tekyol Plus şirketi bünyesinde, Ormanada Projesi'nde harita mühendisi olarak kariyerine başlamıştır. Daha sonrasında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' de değerlendirme uzmanı olarak birçok projenin değerlendirme, şerefiyelendirme ve en verimli kullanım analizi çalışmalarında yer almıştır. Kariyerine Altınhas Holding'in Altınhas Gayrimenkul A.Ş. şirketinde önce proje geliştirme uzmanı sonrasında proje geliştirme yönetici yardımcısı olarak devam etmiş bu görevler kapsamında, şirketin bağlı bulunduğu holdingin finans, eğitim ve gayrimenkul şirketleri için gayrimenkul geliştirme çalışmaları yürütmüştür. 2019 yılında Proje Geliştirme Müdür Yardımcısı olarak göreve başladığı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketinde Proje Geliştirme ve Satış Direktörü görevinin ardından günümüzde Gayrimenkul Yönetim ve Pazarlama Direktörü olarak görevini sürdürmektedir. SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahiptir.

Ali Umut Erten

Mali ve İdari İşler Direktörü

2002 Yılında lisans eğitimini Uludağ Üniversitesi Maliye bölümünde tamamladıktan sonra Akenerji Elektrik Üretim A.Ş. de Mali İşler Uzman Yardımcısı olarak kariyerine başlamıştır. 2006-2019 yılları arasında TAV Havalimanları Holding A.Ş. ve iştirak şirketlerinde mali işler alanında çeşitli kademelerde yöneticilik görevi ile birlikte ERP sistemlerinin kurulması, geliştirilmesi, operasyon ve yönetim sistemleri ile entegrasyonu konularında aktif çalışmalar yürütmüş sonrasında perakende, bilişim, maden sektörlerinde Grup Şirketleri Mali İşler Yöneticiliği ile kariyerine devam etmiştir. Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2023 Kasım ayı itibari ile Mali ve İdari İşler Direktörü olarak görevini sürdürmektedir. Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ruhsatı bulunmaktadır.

Cihan Calp

Proje ve İnşaat Direktörü

Lisans eğitimini 2005 yılında Yıldız Teknik Üniversitesinde, Lisansüstü eğitimini 2018 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi'nde Yapı Mühendisliği alanında tamamlamıştır. Profesyonel çalışma hayatında yurtiçi ve yurt dışında olmak üzere kamusal ve özel birçok projede çeşitli kademelerde görev almıştır. İş hayatına 2005 yılında Hattat Holding- Hattat İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Kalite Kontrol Mühendisi olarak başlamıştır. Daha sonra Ceylan Holding'de Kazakistan Astana Askeri Havaalanı Projesinde Planlama Şefi olarak çalışmıştır. 2012-2014 yılları arasında Koç Holding – Ark İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Şantiye Şefi pozisyonunda görev almıştır. Yüksek yapılar, havaalanı, lüks konut projeleri, sanayi tesisleri, yol inşaatları, eğitim ve sağlık binaları gibi

yapıların inşaa edilmesinde görev alan Cihan CALP 2014-2023 yılları arasında T.C. Altınbaş Üniversitesi'nde Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanı olarak kariyerine devam etmiştir. Ekim 2024 itibari ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Proje ve İnşaat Direktörü olarak görevini sürdürmektedir.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Grup İçinde Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı	Grup Dışında Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı	Grup İçindeki Hissedarlık Durumu	Grup Dışındaki Hissedarlık Durumu
<u>Yönetim Kurulu</u>					
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı	Şeker Faktoring A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Ayşe Aybala Şimşek Galpin	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdürü ve YK Üyesi, Şekerbank Kıbrıs Ltd. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Şeker Faktoring A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Sekar Oto Filo Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Şeker Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Burak Latif Latifoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Ali Rıza Akbaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.	-	Yoktur.	Yoktur.
Tevfik Türel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur	Türel and Partners Yönetici Ortağı, Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. Genel Müdür	Yoktur.	Yoktur.
<u>Yönetimde Söz Sahibi Personel</u>					
Serdar Nuri Eser	Genel Müdür	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Üyesi	Ensari Deri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.	Yoktur.
Barış Can Yıldırım	Gayrimenkul Yönetimi ve Pazarlama Direktörü	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Ali Umut Erten	Mali ve İdari İşler Direktörü	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Cihan Calp	Proje Geliştirme Direktörü	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yönetim Kurulu üyeleri ve üst yönetimde bulunan kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunmamaktadır.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in 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 31.12.2024 yılı itibarıyla 11.923.728 TL'dir (31 Aralık 2023: 13.192.010 TL)

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 31.12.2024 tarihi itibarıyla geçerli olan 41.828,42 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Şirket'in 31.12.2024 dönemi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıkları 910.639 TL, uzun vadeli karşılıkları ise 537.291 TL'dir.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	3 ay	Yoktur	Yoktur
Ayşe Aybala Şimşek Galpin	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 1/1A 34415 Kağıthane - İstanbul	-	3 ay	Yoktur	Yoktur
Burak Latif Latifoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 1/1A 34415 Kağıthane - İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 ay	Yoktur	Yoktur
Ali Rıza Akbaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 ay	Yoktur	Yoktur
Tevfik Türel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 ay	Yoktur	Yoktur

Yönetimde Söz Sahibi Personel

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Serdar Nuri Eser	Genel Müdür	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.
Barış Can Yıldırım	Gayrimenkul Yönetimi ve Pazarlama Direktörü		Müdür	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.
Ali Umut Erten	Mali ve İdari İşler Direktörü		-	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.
Cihan Calp	Proje Geliştirme Direktörü		-	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket ile iş ilişkilerinin sona ermesi halinde kendilerine sağlanacak bir fayda veya ödenmesi gereken bir tutar bulunmamaktadır. Şirket'in yönetiminde söz sahibi personelinin iş akdinin Şirket tarafından feshedilmesi durumunda 4857 sayılı İş Kanunu çerçevesinde kıdem ve ihbar tazminatı, hak edilmiş izin ücreti vb. ödeme yükümlülüğü ile iş sözleşmesinden kaynaklı ödeme yükümlülüğü doğabilir.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları

Şirket, Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak 12.03.2020 tarih ve 2020/05 sayılı Şirket Yönetim Kurulu kararı ile Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komite kurulmuştur.

Şirket'in Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi'ne ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Denetim Komitesi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi
Tevfik Türel	Komite Başkanı	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul
Ali Rıza Akbaş	Komite Üyesi	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul

Denetim Komitesi Şirket'in iş ve işlemlerinin, yönetim stratejisi ve politikalarına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesini sağlamayı; hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğünü ve güvenilirliğini, veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilmesini, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesini ve tespit edilmesini amaçlamaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi
Ali Rıza Akbaş	Komite Başkanı	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul
Burak Latif Latifoğlu	Komite Üyesi	Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 1/1A 34415 Kağıthane - İstanbul

Risk Erken Saptanması Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu’nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK’nın 378. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen iki üyeden oluşmakta olup, komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi
Ali Rıza Akbaş	Komite Başkanı	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul
Burak Latif Latifoğlu	Komite Üyesi	Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 1/1A 34415 Kağıthane - İstanbul
Burak Demirbilek	Komite Üyesi	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul

Kurumsal Yönetim Komitesi, dönem içinde Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin Şirket içinde geliştirilip uygulanmasını sağlamak; Yönetim Kurulu’na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak; Yatırımcı İlişkileri Birimi’nin çalışmalarını gözetmek, Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulu’nun ve bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin öneriler geliştirmek; Şirket’in faaliyet alanlarında oluşabilecek riskleri öngörmek ve bu risklerin olumsuz etkilerini önlemek veya azaltmak için gerekli tedbirleri önermek amacıyla çalışmalar yürütmektedir. Ayrıca, Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket bünyesinde “Aday Gösterme Komitesi” ve “Ücretlendirme Komitesi” görevlerini de üstlenmektedir.

16.4. İhraççı’nın Kurul’un kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 5’inci maddesinin ikinci fıkrası ile SPK’nın 25.01.2024 tarihli bülteninde de duyurulduğu üzere Şirket, Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin uygulanması kapsamında ikinci grupta yer almaktadır. Şirket, Kurul tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim Tebliği’nde yer alan ikinci grup şirketlerin uyması gereken Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyum sağlamaktadır.

Şirket’in Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporları www.kap.org.tr web adresinde ve www.sekergyo.com Şirket web adresinde yayımlanmaktadır. Şirket’in finansal tablo dönemleri itibariyle Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporları’na aşağıda verilen linklerden ulaşılabilir.

Uyum Raporunun İlgili Yılı	Açıklamaya İlişkin İnternet adresi	Raporun KAP açıklama Tarihi
31.12.2024	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1401748	06.03.2025
31.12.2023	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1251182	21.02.2024
31.12.2022	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1115705	21.02.2023

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca görevleri şunlardır.

- Pay sahiplerine ve pay sahipleri ile ortaklık arasında yapılan yazışmalara ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulması sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yürütmek.
- Dönem içerisinde bölüme gelen sorular ve pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili bilgi talepleri, Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Politikası doğrultusunda açık ve net olarak, yüz yüze veya iletişim araçları aracılığıyla yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dâhil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere konferans, panel, seminer ve yerinde tanıtım toplantılarına (road show) katılım sağlamak.

Birimde çalışan personelin iletişim bilgileri şu şekildedir.

Adı Soyadı	Unvanı	Telefon No	E-mail adresi	Öğrenim Durumu	SPK Lisans Belgesi
Burak Demirbilek	Yatırımcı İlişkileri Sorumlusu	05335749737	burak_demirbilek@sekergyo.com.tr	Lisans	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir.

Personel Sayısı	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
	13	13	14	14
TOPLAM	13	13	14	14

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

Yoktur.

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in 28.03.2025 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişilere ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı	Son Genel Kurul Toplantısı (28.03.2025)		Son Durum (14.01.2026)	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Şekerbank T.A.Ş.	610.166.462	75,0	610.166.462	75,0
Diğer	203.388.821	25,0	203.388.821	25,0
TOPLAM	813.555.283	100,0	813.555.283	100,0

Şekerbank T.A.Ş.'nin Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı	Son Genel Kurul Toplantısı (16.05.2025)		Son Durum (14.01.2026)	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı	768.266.386,67	30,73	773.006.386,67	30,92
Samruk-Kazyna Invest LLP	301.550.287,47	12,06	301.550.287,47	12,06
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı	167.099.599,00	6,44	167.099.599,00	6,68
Diğer	1.263.083.726,86	50,53	1.258.343.726,86	50,34
TOPLAM	2.500.000.000	100,00	2.500.000.000	100,00

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in sermayesindeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy hakları sağlayacak nitelikte imtiyazlı pay grubu bulunmamaktadır.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
-	Nama	Yok	1,0	813.555.283	100.00
			TOPLAM	813.555.283	100.00

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler

Şirket'in hakim ortağı, Şirket'in %75'ine sahip olan Şekerbank'tır. Şirket'in sermayesi pay gruplarına ayrılmamıştır ve Şirket sermayesinde imtiyazlı bir payı bulunmamaktadır.

Ortağın Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		Kontrolün Kaynağı	Tedbirler
	Tutar (TL)	Oran (%)		
Şekerbank T.A.Ş.	610.166.462	75,00	Pay Sahipliği	TTK, SPK ve Kurumsal Yönetim İlkeleri hükümleri dışında alınmış bir tedbir yoktur.

Yönetim hâkimiyetinden kaynaklanan gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, SPK düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dışında alınan tedbirler bulunmamaktadır.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Finansal dönemler itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflar ile ilgili bakiyeleri, ilişkili taraflar ile yapılan işlemler olan ticari ve ticari olmayan alacakları ve ticari ve ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

Şekerbank T.A.Ş.'daki bakiyeler (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Mevduat	49.085.393	255.994.997	345.510.392	262.959.555
Toplam	49.085.393	255.994.997	345.510.392	262.959.555

İlişkili Taraflara Borçlar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Şeker Sigorta A.Ş.	-	1.200.930	554.012	2.001.044
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	14.680	-	119.709	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	15.555	-	-	-
Toplam	30.234	1.200.930	673.721	2.001.044

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler (TL) 30.06.2025	Faiz gelirleri	Kira geliri	Danışmanlık Geliri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş.	20.560.620	68.696.879	-	-	89.257.499
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	704.197	-	-1.400.364	-696.167
Şeker Sigorta A.Ş.	-	-	-	-2.847.041	-2.847.041
Şeker Kentsel A.Ş.	-	163.800	-	-	163.800
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	5.224.551	-	-	5.224.551
Toplam	20.560.20	74.789.427	-	-4.247.405	91.102.642

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler (TL) 31.12.2024	Faiz gelirleri	Kira geliri	Kur Farkı Geliri	Danışmanlık Geliri	Kur Farkı Gideri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş.	15.041.682	128.019.881	267.933	7.250.963	-	-	150.580.459
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	169.564	-	-	-	-	169.564
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	8.027.546	-	-	-	-	8.027.546
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	1.211.235	-	-	-	-964.550	246.685
Şeker Faktoring A.Ş.	-	4.716.801	-	-	-	-	4.716.801
Şeker Sigorta A.Ş.	-	2.552.035	-	-	-	-445.911	2.106.124
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	4.674.527	-	-	-	-	4.674.527
Şeker Kentsel A.Ş.	-	221.103	-	-	-	-	221.103
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	7.206.225	-	-	-	-	7.206.225
Toplam	15.041.682	156.798.917	567.933	7.250.963	-	-1.410.461	177.949.034

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler (TL) 31.12.2023	Faiz gelirleri	Kira geliri	Kur Farkı Geliri	Danışmanlık Geliri	Kur Farkı Gideri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş.	2.454.926	149.078.378	6.535.821	4.039.149	-234.312	-	161.873.961
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	4.930.362	-	-	-	-	4.930.362
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	9.981.131	-	-	-	-	9.981.131
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	1.179.658	-	-	-	-1.354.735	-175.077
Şeker Faktoring A.Ş.	-	4.930.362	-	-	-	-	4.930.362
Şeker Sigorta A.Ş.	-	4.930.362	-	-	-	-600.591	4.329.771
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	4.749.542	-	-	-	-	4.749.542
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	7.532.497	-	-	-	-	7.532.497
Toplam	2.454.926	187.312.293	6.535.821	4.039.149	-234.312	-1.955.326	198.152.550

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler (TL)	Faiz gelirleri	Kira geliri	Kur Farkı Geliri	Danışmanlık Geliri	Kur Farkı Gideri	Diğer Giderler	Toplam
31.12.2022							
Şekerbank T.A.Ş.	5.504.969	89.543.586	35.544.514	-	-12.831.053	-	117.762.016
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	283.254	-	-	-	-	283.254
Sosyal Sigorta San. Vakfı	-	691.638	-	-	-	-	691.638
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.462.042	6.299.338	-	-	-	-	7.761.380
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	822.609	-	-	-	-	822.609
Şeker Faktoring A.Ş.	-	3.023.972	-	-	-	-	3.023.972
Şeker Sigorta A.Ş.	-	3.023.972	-	-	-	-668.402	2.355.570
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	3.051.709	-	-	-	-	3.051.709
Metis Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	247.155	-	-	247.155
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	4.619.958	-	-	-	-	4.619.958
Toplam	6.967.011	111.360.037	35.544.514	247.155	-12.831.053	-668.402	140.619.262

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

Şirket'in hasılat kalemi "Kira Gelirleri" ve "Gayrimenkul Satış Gelirleri"nden oluşmaktadır. Şirket'in ilişkili taraflar ile yapılan kiralama işlemlerinin toplam hasılat oranına ilişkin tablo aşağıda verilmiştir.

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Toplam Hasılat	195.271.339	205.395.026	477.203.096	127.028.272
İlişkili Taraf Kira Geliri	111.360.037	187.312.293	156.798.917	74.732.327
Oran %	57,03%	91,20%	32,86%	58,88%

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Şirketin aynı sermaye ödemesi bulunmamakta olup, finansal tablo dönemleri itibarıyla, MKK'nın <https://www.vap.org.tr/fiili-dolasim-raporu> adresinden alınan dönem başı ve dönem sonunda fiili dolaşımdaki pay sayıları aşağıda sunulmuştur.

	01.01.2025 – 30.06.2025	
	Dönem Başı (TL)	Dönem Sonu (TL)
Fiili Dolaşımdaki Pay Sayısı	202.936.104	203.006.233
Toplam Pay Sayısı	813.555.283	813.555.283
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	%24,94	%24,95

	01.01.2024 – 31.12.2024	
	Dönem Başı (TL)	Dönem Sonu (TL)
Fiili Dolaşımdaki Pay Sayısı	203.084.102	202.936.460
Toplam Pay Sayısı	813.555.283	813.555.283
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	%24,96	%24,94

	01.01.2023 – 31.12.2023	
	Dönem Başı (TL)	Dönem Sonu (TL)
Fiili Dolaşımdaki Pay Sayısı	203.358.099	203.095.508
Toplam Pay Sayısı	813.555.283	813.555.283
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	%25,00	%24,96

	06.06.2022* – 31.12.2022	
	Dönem Başı (TL)	Dönem Sonu (TL)
Fiili Dolaşımdaki Pay Sayısı	203.386.100	203.358.099
Toplam Pay Sayısı	813.555.283	813.555.283
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	%25,00	%25,00

*Şirket 06.06.2022 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. 'de işlem görmeye başlamıştır.

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla gerçekleştirilen sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıda tabloda yer almaktadır.

Açıklama	Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Önceki Sermaye Tutarı (TL)	Yeni Sermaye Tutarı (TL)	Sermayenin Karşılanma Şekli
Sermaye Artırımı	04.08.2022	09.08.2022	610.166.462	813.555.283	203.388.821 TL Nakdi (Halka arz*)

*Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin 610.166.462 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL'ye artırılmak suretiyle 203.388.821 TL nominal değerli payları "Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile Borsa birincil piyasasında 01-02.06.2022 tarihlerinde gerçekleşmiştir. Şirket payları 06.06.2022 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş. 'de işlem görmektedir.

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

20.9. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirketin payları SEGYO kodu ile Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmektedir.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Tek bir metin haline getirilmiş esas sözleşme Şirket internet sitesi www.sekergyo.com.tr ve Kamuyu Aydınlatma Platformu internet sitesi www.kap.org.tr'de yayınlanmıştır.

TTK'nun 419'uncu maddesine göre hazırlanan Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge 10.04.2019 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket İç Yönergesi Şirket'in internet sitesi (<https://cdn.sekergyo.com.tr/download/files/%C4%B0%C3%A7%20Y%C3%B6nerge.pdf>), KAP'ta (www.kap.org.tr) <https://www.kap.org.tr/tr/api/file/download/4028328c80e9178f018106889584275f>) ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. E-Şirket platformunda (<https://e-sirketmkk.com.tr>) yayınlanmıştır.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Esas Sözleşme'nin 5. maddesi uyarınca, Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek" şeklinde tanımlanmıştır.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz beş üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Aynı zamanda, yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ile sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır.

Yönetim kurulu, TTK, SPKn, Esas Sözleşme, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile genel kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda genel kurul karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden geçişi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen

şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

GYO Tebliği'nin 21. maddesi uyarınca, Şirket ile ilişkili taraflar arasında yapılan işlemler hakkında, bahsi geçen Tebliğ hükümleri saklı kalmak şartıyla SPK tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri uygulanır.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket'in sermayesini temsil eden paylara ilişkin herhangi bir pay grubu oluşturulmamıştır. Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca Şirket payları imtiyazlı değildir.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Yoktur.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Genel kurula ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 24. ve 25. maddelerinde düzenlenmektedir. Genel kurul, olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. Olağan genel kurul toplantısı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi tarafından sağlanacak pay sahipleri çizelgesine göre hazırlar. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve

olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel Kurul Toplantıları şirket merkezinde veya Yönetim Kurulu tarafından tayin edilecek aynı il sınırları içinde başka bir yerde yapılır.

Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415. maddesi uygulanır.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri, SPKn ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilecektir. Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul'un iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunamaz. Kurul düzenlemelerinden kaynaklanan zorunluluklar saklı kalmak üzere nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

GYO Tebliği'nin 15. maddesi uyarınca payların halka arzından önce ortaklık sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri ile herhangi bir orana bakılmaksızın imtiyazlı payların devirleri Kurul iznine tabidir. Payların halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların GYO Tebliği'nin 7. maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi dışındaki bentlerinde yer alan şartları sağlamaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. İmtiyazsız paylarla yönetim kontrolünün elde edilmesi halinde ise, bu paylara sahip olan ortakların söz konusu şartları sağladıklarını tevsik edici belgeleri pay edinimini takip eden 10 iş günü içinde Kurula iletmeleri zorunludur.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

21.1. Kira Sözleşmeleri

Şirket, akdettiği kira sözleşmelerinin hepsinde kiraya veren taraftır. Şirket'in kiraya verdiği taşınmazlar genel olarak ofis ve hizmet binası olarak kullanılmak amacı ile kiralanmıştır. Şirket'in en büyük kiracısı konumunda Şekerbank T.A.Ş'dir. Şekerbank T.A.Ş ile 01.01.2021 tarihinde yapılan sözleşmeler 5 ve 10 yıllık olup, kira artış oranları TÜFE oranları çerçevesinde belirlenmektedir. Şekerbank T.A.Ş'den elde edilen kira tutarları ilişkili taraf işlemlerinin yer aldığı İzahnamenin 19.1 maddesinde yer almaktadır.

21.2. Banka Kredi Sözleşmesi

Şirket'in Burgan Bank ile imzaladığı 31 Aralık 2014 ve 23 Temmuz 2015 tarihli genel kredi sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmelerin vadesi 2026 yılında sona erecek olup her iki sözleşmenin kalan toplam anapara borç tutarı 4.000.000 USD'dir. Bu sözleşmeler uyarınca yükümlülüklerinin teminatı olarak Şeker Kule'nin katları üzerinde 150.000.000 ABD Doları değerinde ipotek tesis edilmiştir.

Şirket'in ayrıca yine ipotek karşılığında kullanılmak üzere 7.500.000 USD limitli yurt dışındaki Ziraat Bankası Azerbaycan ile 18 Eylül 2023 tarihinde imzaladığı genel kredi sözleşmesi mevcuttur. Sözleşmelerin vadesi 2026 ve 2027 yılların da sona erecek olup Şirket'in İzahname tarihi itibari ile kullandığı toplam kredi tutarı 5.085.000 USD'dir. Sözleşmelerin teminatı olarak Metrocity Ofis katları üzerinde ipotek mevcuttur.

21.3.Yapım ve Tadilat İşleri Sözleşmeleri

21.3.1. Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımlı Tadilat, Dekarasyon ve Tamamlama Sözleşmesi

Şirket Şeker Kule'de mülkiyetinde bulunan 9-23 katlar da yer alan Ofislerin, Rezidansa dönüşümüne ilişkin olarak; 20.09.2023 tarihinde Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımlı Tadilat, Dekorasyon ve Tamamlama Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme hasılat paylaşımı şeklinde düzenlemiş olup buna göre hasılatın %67'si Şeker GYO'ya, %33'ü Yükleniciye ait olacaktır.

Söz konusu Proje kapsamında gelişen durumlar ve yeni oluşan alanlar dikkate alınarak Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımlı Tadilat, Dekorasyon ve Tamamlama Sözleşmesi'ne konu olmayan Şeker Kule'deki 2. Kat ile yeni oluşturulan dükkanlara ilişkin olarak bahsi geçen sözleşmeye ek 26.08.2024 tarihinde bir protokol düzenlenmiştir. Buna göre 2. Katta dönüştürülen 11 adet iş yerinin %60 mülkiyeti Şeker GYO'da, %40 Mülkiyeti Yüklenici'de, 157'nolu işyerinin %50 mülkiyeti Şeker GYO'da, %50 Mülkiyeti Yüklenici de, 159'nolu işyerinin ise %60 mülkiyeti Şeker GYO'da, %40 mülkiyeti Yüklenici'de olacaktır.

21.3.2. İzmir Konak Binası Güçlendirme ve Tadilat İşleri Genel Taahhüt Sözleşmesi Şirket'in İzmir Konak İlçesinde bulunan binasının depreme dayanıklı hale getirilmesi ve iç mimari planlarının da değiştirilerek daha efektif kullanıma uygun hale dönüştürülmesi amacıyla 14.06.2024 tarihinde 78.173.326 TL + KDV bedel üzerinden "İzmir Konak Binası Güçlendirme ve Tadilat İşleri Genel Taahhüt Sözleşmesi" imzalanmıştır.

21.3.3 Şeker Kule Cephe Tadilat İşi Ana Yüklenici Sözleşmesi

Şeker Kule dönüşüm çalışmaları kapsamında, Binanın dış cephesine ilişkin aydınlatma yenilenmesi ve yapısal bozulmalar ve cam değişimlerine ilişkin olarak "Şeker Kule Cephe Tadilat İşi Ana Yüklenici Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme Yönetim Yükleniciliği kapsamında olup Ana Yükleniciye ödenecek hizmet bedeli, alt yüklenici sözleşmeleri üzerinden %6 + KDV olarak hesaplanan tutardır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Şirketin Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan 30.06.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporlarına Şirket'in kurumsal internet adresinden (www.sekergyo.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (www.kap.org.tr) ulaşabilirsiniz. Bağımsız Denetim Raporlarının KAP'ta açıklandığı tarihler aşağıda belirtilmiştir.

Finansal Tablo Dönemi	Açıklama	KAP'ta ilan Edilme Tarihi
01.01.2025 – 30.06.2025	Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	18.08.2025
01.01.2024 – 31.12.2024	Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	04.03.2025
01.01.2023 – 31.12.2023	Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	17.02.2024
01.01.2022 – 31.12.2022	Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	21.02.2023

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Şirket'in 31.12.2022 dönemi itibarıyla finansal tablolarına Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ve Sorumlu Ortak Başdenetçi olarak Ali Osman Eflatun görüş bildirmiştir.

Şeker GYO'nun 31.03.2023 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Şirket finansal raporlarının denetlenmesi ve ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetlerin yürütülmesi için DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi (DELOITTE) seçilmiştir. Bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesine ilişkin alınan karar, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 05.05.2023 tarihinde tescil olmuştur.

Bağımsız denetim kuruluşunun değişmesi sonrası Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 dönemi itibarıyla finansal tablolarına Sorumlu Ortak Başdenetçi olarak Koray Öztürk görüş bildirmiştir.

Finansal Tablo Tarihi	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçi Adı ve Soyadı	Bağımsız Denetim Görüşü
01.01.2025-30.06.2025	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Koray ÖZTÜRK Sorumlu Denetçi	Olumlu Görüş
01.01.2024-31.12.2024	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Koray ÖZTÜRK Sorumlu Denetçi	Olumlu Görüş
01.01.2023-31.12.2023	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Koray ÖZTÜRK Sorumlu Denetçi	Olumlu Görüş
01.01.2022-31.12.2022	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ali Osman EFLATUN Sorumlu Denetçi	Olumlu Görüş

Bağımsız Denetim Şirketlerinin 30.06.2005, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarına ilişkin vermiş olduğu görüşler aşağıda yer almaktadır:

30.06.2025 tarihi itibarıyla Bağımsız Denetçi Görüşü Özeti

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Şirket”) ve bağlı ortaklığının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 “Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi’ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları’na uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin ve bağlı ortaklığının 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

31.12.2024 tarihi itibarıyla Bağımsız Denetçi Görüşü Özeti

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) ile bağlı ortaklığının (“Grup”) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup’un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (TFRS’lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

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 Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle 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.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 398’inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 4 Mart 2024 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu’na sunulmuştur.

TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup’un 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

31.12.2023 tarihi itibarıyla Bağımsız Denetçi Görüşü Özeti

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) ile bağlı ortaklığının (“Grup”) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz. Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup’un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (TFRS’lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

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 Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle 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.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 398’inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 16 Şubat 2024 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu’na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

31.12.2022 tarihi itibarıyla Bağımsız Denetçi Görüşü Özeti

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığının ("Grup") 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz. Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, 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 Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Gruptan 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.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 21 Şubat 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Son finansal tablo tarihinden itibaren Şeker GYO'nun finansal durumu ve faaliyetlerinde önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihlerinde sona eren mali dönemler için ilgili genel kurullarda kâr dağıtım kararı alınmamıştır.

Esas Sözleşme'nin "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. maddesi ve "Kâr Dağıtım Zamanı" başlıklı 33. maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre, Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan tutarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

- a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.
- b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara, derneklere ve benzer nitelikteki kişi ve/veya kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır.

Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınamaz.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelenek Aşama
Şeker GYO.A.Ş	DİNLEYİCİ TURİZM REKLAM İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Bakırköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi 2023/967	İtirazın İptali (Ticari Nitelikteki Haksız Fiilden Kaynaklanan (2918 S.K.Hariç))	Dava değerimiz 223.067,32 TL'dir.	20.12.2024 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Karara karşı tarafımızca istinaf başvurusunda bulunulmuştur. Dosya istinaftadır.
Şeker GYO.A.Ş	KUTBETTİN BEYTAŞ	Muğla 1. Sulh Hukuk Mahkemesi 2025/107	Kira (Kira Parasının Tespiti İstemli)	14.482,82 TL	Bilirkişi raporu 02.01.2026 tarihinde tebliğ olmuş olup rapora karşı süresi içerisinde beyanda bulunulacaktır. Duruşma tarihi 11.03.2026'dır.
Şeker GYO.A.Ş	ROYAL DRAGON ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul 25. Sulh Hukuk Mahkemesi 2024/819	İtirazın İptali (Taşınmaz Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan)	Dava değerimiz 332.876,70 TL'dir.	Dosya bilirkişiye tevdii edildi. Duruşma tarihi 17.02.2026
Şeker GYO.A.Ş	ROYAL DRAGON ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul 34. Sulh Hukuk Mahkemesi 2025/517	İtirazın İptali (Taşınmaz Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan)	Dava değerimiz 387.147,1 TL'dir.	İlk Duruşma Tarihi 25.02.2026
Şeker GYO.A.Ş	VİRTUS AMBALAJ ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul 35. İcra Hukuk Mahkemesi 2025/262	Kiralananın Tahliyesi (İcra)	Risk yoktur.	17.12.2025 tarihinde davamızın kabulüne karar verilmiş olup karar yazım aşamasındadır.
Şeker GYO.A.Ş	VİRTUS AMBALAJ ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul 35. İcra Dairesi 2025/43143	2025 Kasım Ayı Kira Bedeli	Takipte kesinleşen miktar 368.688,45 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 467.885,47 TL'dir.	2025 yılı Kasım ay kirasına ait olup haciz işlemleri devam etmektedir. 20/12/2025 tarihinde borçlu taşınmazdan tahliye edilmiştir.
Şeker GYO.A.Ş	CI GLOBAL EMLAK İNŞAAT VE DANIŞMANLIK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	İstanbul 20. İcra Dairesi 2025/40457	Eylül ve Ekim 2025 Ayı Kira Bedelleri	Takipte kesinleşen miktar 164.193,98 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 212.013,69 TL'dir.	2025 yılı Eylül ve Ekim ay kirasına ait olup haciz işlemleri devam etmektedir.

Şeker GYO.A.Ş	VİRTUS AMBALAJ ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul 19. İcra Dairesi 2025/31033	2025 Ağustos Ayı Kira Bedeli	Takipte kesinleşen miktar 369.800,26 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 516.811,82 TL'dir.	2025 Ağustos Ayı kirasına ait olup haciz işlemleri devam etmektedir. 20/12/2025 tarihinde borçlu taşınmazdan tahliye edilmiştir.
Şeker GYO.A.Ş	CI GLOBAL EMLAK İNŞAAT VE DANIŞMANLIK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	İstanbul 25. İcra Dairesi 2025/48453	2025 Kasım ve Aralık Ayı Kira Bedeli	Takipte kesinleşen miktar 163.334,21 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 195.698,35TL'dir.	2025 yılı Kasım ve Aralık ayı kirasına ait olup dosya kesinleşmiştir. Haciz işlemleri devam etmektedir.
Şeker GYO.A.Ş	ROYAL DRAGON ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ve HAKAN YAVUZ	İstanbul 28. İcra Dairesi 2024/17057	2024 Haziran Ayı Kira Bedeli	Takipte kesinleşen miktar 109.440,00 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 172.071,71 TL'dir.	2024 Haziran ayı kira bedeli için icra takibi başlatılmıştır. Takip kesinleşmiş olup haciz işlemleri devam etmektedir.
Şeker GYO.A.Ş	VİRTUS AMBALAJ ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul 22. İcra Dairesi 2025/48134	2025 Aralık Ayı Kira Bedeli	Takipte kesinleşen miktar 367.947,24 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 455.132,61 TL'dir.	2025 yılı Aralık ayı kirasına ait olup 02.07.2026 tarihinde dosya kesinleşmiştir. 20/12/2025 tarihinde borçlu taşınmazdan tahliye edilmiştir.
Şeker GYO.A.Ş	ROYAL DRAGON ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ve HAKAN YAVUZ	İstanbul 1. İcra Dairesi 2023/22141	Mayıs 2023 Tarihli Aylık Kira Bedeli	Takipte kesinleşen miktar 45.497,59 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 60.732,83 TL'dir.	Mayıs 2023 Tarihli kira bedeli tarafınıza ödenmiş olup diğer alacaklar yönünden devam etmektedir.
Şeker GYO.A.Ş	VİRTUS AMBALAJ ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul 2. İcra Dairesi 2025/20291	2025 Nisan, Mayıs ve Haziran Ayı Kira Bedelleri	Takipte kesinleşen miktar 809.593,49 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 1.179.228,03 TL'dir.	Kesinleştirme işlemi yapılmış olup haciz işlemleri devam etmektedir. 20/12/2025 tarihinde borçlu taşınmazdan tahliye edilmiştir.
Şeker GYO.A.Ş	ROYAL DRAGON ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ve HAKAN YAVUZ	İstanbul 2. İcra Dairesi 2023/16709	2023 Nisan Ayı Kira Bedeli	Takipte kesinleşen miktar 147.922,80 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 208.859,45 TL'dir.	2023 Nisan ayı kira bedeli için icra takibi başlatılmıştır. Takip kesinleşmiş olup haciz işlemleri devam etmektedir.
Şeker GYO.A.Ş	VİRTUS AMBALAJ ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul 3. İcra Dairesi 2025/23712	2025 Temmuz Ayı Kira Bedeli	Takipte kesinleşen miktar 260.804,13TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel	Kesinleştirme işlemi yapılmış olup haciz işlemleri devam etmektedir.

				dosya hesabı 374.852,33 TL'dir.	20/12/2025 tarihinde borçlu taşınmazdan tahliye edilmiştir.
Şeker GYO.A.Ş	VİRTUS AMBALAJ ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul 7. İcra Dairesi 2025/5840	2025 yılı Şubat Ayı Kira Bedeli	Takipte kesinleşen miktar 275.151,99 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 437.562,49 TL'dir.	2025 yılı Şubat ayı kirasına ait olup haciz işlemleri devam etmektedir. 20/12/2025 tarihinde borçlu taşınmazdan tahliye edilmiştir.
Şeker GYO.A.Ş	VİRTUS AMBALAJ ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul 8. İcra Dairesi 2025/12760	2025 yılı Mart Ayı Kira Bedeli	Takipte kesinleşen miktar 271.910,38 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 417.206,12 TL'dir.	2025 yılı Mart ayı kirasına ait olup haciz işlemleri devam etmekte olup 20.10.2025 tarihli fiili haciz sırasında taşınır mallar haczedilmiştir. 20/12/2025 tarihinde borçlu taşınmazdan tahliye edilmiştir.
Şeker GYO.A.Ş	VİRTUS AMBALAJ ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul 9. İcra Dairesi 2025/36671	2025 Eylül Ayı Kira Bedeli	Takipte kesinleşen miktar 372.765,10 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 490.218,28 TL'dir.	2025 yılı Eylül ayı kirasına ait olup haciz işlemleri devam etmektedir. 20/12/2025 tarihinde borçlu taşınmazdan tahliye edilmiştir.
Şeker GYO.A.Ş	ROYAL DRAGON ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ve HAKAN YAVUZ	İstanbul 11. İcra Dairesi 2023/31617	2023 Ağustos Ayı Kira Bedeli	Risk yoktur.	Ağustos 2023 Tarihli kira bedeli tarafınıza ödenmiş olup diğer alacaklar yönünden devam etmektedir.
Şeker GYO.A.Ş	ROYAL DRAGON ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ve JIANGFENG YANG	İstanbul 18. İcra Dairesi 2025/13175	2024 Ekim-Kasım Ayları Kira Bedeli	Takipte kesinleşen miktar 387.147,12 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 504.088,68 TL'dir.	Takibe itiraz edildiğinden 30.05.2025 tarihinde durdurulmuştur. İstanbul 34. Sulh Hukuk Mahkemesi 2025/517 esas sayılı dosyada itirazın iptali davası açılmış olup hala derdesttir.
Şeker GYO.A.Ş	ROYAL DRAGON ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul 26. İcra Dairesi 2025/12978	Birikmiş aidat, su, doğalgaz, elektrik borcu	Takipte kesinleşen miktar 126.011,32 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 172.115,59 TL'dir.	Takip kesinleşmiş olup haciz işlemleri devam etmektedir.

Şeker GYO.A.Ş	VİRTUS AMBALAJ ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul 23. İcra Dairesi 2025/39482	Ekim 2025 Ayı Kira Bedeli	Takipte kesinleşen miktar 369.429,66 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 477.302,90 TL'dir.	Takip kesinleşmiş olup haciz işlemleri devam etmektedir. 20/12/2025 tarihinde borçlu taşınmazdan tahliye edilmiştir
Şeker GYO.A.Ş	ROYAL DRAGON ULUSLARARASI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul 23. İcra Dairesi 2025/4087	İstanbul 10. Sulh Hukuk Mahkemesi 2024-117 D. İş Bilirkişi raporu ve yargı gideri 296.000,00 TL	Takipte kesinleşen miktar 309.374,95 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 515.528,33 TL'dir.	Kesinleştirme işlemi yapılmış olup haciz işlemleri devam etmektedir.
Şeker GYO.A.Ş	MEK İNŞAAT MİMARLIK PLANLAMA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK PEYZAJ VE HARİTA SAN.TİC.LİMİTED ŞİRKETİ	Bakırköy 11. İcra Dairesi 2023/18183	30.03.2022 tarihli tarafar arasın imzalanan sözleşmeden kaynaklanan alacak	Takipte kesinleşen miktar 1.901.080,47 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 4.159.459,42TL'dir.	Dosyamız kapsamında kesinleştirme işlemi yapılmış olup hacizlerimiz devam etmektedir.
İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelen Aşama
CİHAT ENERJİ AKARYAKIT VE PETROL ÜRÜNLERİ İNŞAAT HARFİYAT NAKLİYAT TAAHHÜT TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şeker GYO.A.Ş	İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi 2023/641	Alacak (Taşınmaz Alım-Satımı Kaynaklı)	1.000,00 TL	Dosya kapsamında yargılama devam etmekte olup bir sonraki duruşma tarihi 15/04/2026 günüdür.
SAMET ULUKAYA	Şeker GYO.A.Ş	İstanbul 34. İş Mahkemesi 2023/111	Alacak (İşçi İle İşveren İlişkisinden Kaynaklanan)	1.900,00 TL	İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 51. Hukuk Dairesi 2023/2374 yargılama devam etmektedir.
MEHMET AYDIN	Şeker GYO.A.Ş	İstanbul 31. İş Mahkemesi 2020/140	Tazminat (Ölüm Ve Cismani Zarar Sebebiyle Açılan Tazminat)	41.000, 00 TL	Dosya istinaftan dönüş olup ilk derece mahkemesindeki yeni duruşma tarihi: 13/01/2026.
SENA CANER	Şeker GYO.A.Ş	İstanbul 46. İş Mahkemesi 2024/154	Alacak (İşçi İle İşveren İlişkisinden Kaynaklanan), Tazminat	400.900,00 TL	Yargılama devam etmekte olup duruşma tarihi 12.01.2026 günüdür.

LOFT MEKANİK HAVALANDIRMA SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şeker GYO.A.Ş	İstanbul Anadolu 4. İcra Dairesi 2025/7786	LFT202500000014 FATURA NUMARALI 241.264,54 TL BEDELLİ FATURA ALACAĞI	Takipte kesinleşen miktar 241.264,54 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 391.936,71 TL'dir	Borca itiraz edilmiş olup takip durdurulmuştur.
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI	PROMESA İNŞAAT YATIRIM VE YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul Anadolu 8. İcra Dairesi 2022/15571	İstanbul 22. İş Mahkemesi 29/03/2022 Tarihli 2018/136E. ve 2022/248 Karar sayılı İlamı	Takipte kesinleşen miktar 41.064,92 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 56.265,33 TL'dir	Tarafımızca teminat mektubu sunulmuş ve icranın geriye bırakılması kararı alınmıştır. Dosyanın İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 41.Hukuk Dairesi'nin 2021/3382 Esas sayılı dosyası ile istinaf başvurusuz kabul edilmiş ve dosya ilk derece mahkemesine gönderilmiştir.
DİNLEYİCİ TURİZM REKLAM İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şeker GYO.A.Ş	Küçükçekmece İcra Dairesi 2025/66177	Bakırköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2023 / 967 (Hukuk Dava Dosyası) esas ve 2024/1226 karar sayılı	Takipte kesinleşen miktar 41.064,92 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 56.265,33 TL'dir	Karara karşı tarafımızca istinaf başvurusunda bulunulmuş olup karar kesinleşinceye kadar icranın geri bırakılmasına karar verilmiştir.

Yukarıda açıklaması yapılanlar dışında Şirket'in son 12 ayda finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri gibi her türlü uyuşmazlık (ihraççının bilgisi dahilinde olan, henüz açılmamış, ancak açılacak davalar dahil olmak üzere) bulunmamaktadır.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
(ISIN) TRESKGY00015)	Nama	Yoktur	2.033.888.208	-	1	2.033.888.208	%250,00

Şirketin 3.000.000.000- TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 813.555.283 -TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 2.033.888.208 -TL olarak karşılanarak 2.847.443.491 -TL'sına çıkarılacaktır.

Nakit karşılığı artırılan 2.033.888.208 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden imtiyazsız paylar ihraç ve halka arz edilecektir. Halka arz edilen payların nominal değeri 2.033.888.208 TL olup, mevcut sermayeye oranı %250,00'dir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

İhraç edilecek paylar Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabi olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

1) Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md.19 – TTKn. md. 507)

Pay Sahipleri Şirket Genel Kurul'u tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak kardan pay alma hakkına sahiptir.

a.) Hak Kazanılan Tarih: Sermaye Piyasası Kanunu madde 19 ve Kar Payı Tebliği Seri – No II – 19.1 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

b.) Zamanaşımı: SPK'nın Kar Payı Tebliği II – 19.1 uyarınca, ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilemeyen kar payı bedelleri 2308 sayılı “Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun” hükümleri uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar.

Ancak, 2308 sayılı Kanun 20 Haziran 2019 tarihinde Resmi Gazete de yayımlanan Anayasa Mahkemesi'nin Esas Sayısı 2018/136, Karar sayısı 2019/21 olan 10/04/2019 tarihi kararı ile iptal edilmiştir. Yatırımcıların yatırım kararı alırken söz konusu hususu dikkate almaları gerekmektedir

c.) Hakkın Kullanımına İlişkin sınırlamalar ve bu hakların yurtdışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Kar payı hakkının kullanımında herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay

sahipleri için aynıdır. Payları MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları nezdindeki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır. Tam ve dar mükellef kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar payı dağıtımında Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sürele uyulur. SPK'nın II – 19.1 Kar Payı Tebliği uyarınca kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

d.) Kar Payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Kar payı, Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurulca kararlaştırılır.

2) Oy Hakkı (SPKn madde 30,TTK madde 432- 434 -436)

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkına haizdir. Pay Sahipleri, oy haklarını Genel Kurul'da, payların toplam itibari değeri ile orantılı olarak kullanır.

TTK madde 432 uyarınca.

- 1.) Bir pay birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilir.
- 2.) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması halinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine sorumludur.

TTK madde 434 uyarınca.

- 1.)Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca.

- 1.) Pay sahibi, kendisi, eşi, alt ve üst soyu veya bunların ortağı şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikteki bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.
- 2.) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

3) Yeni Pay alma Hakkı (TTKn. md.461. kayıtlı Sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. SPKn madde 18 hükmü uyarınca, Yönetim Kurulu'nun pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında karar alabilmesi için Esas Sözleşme ile yetki alınması şarttır. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi, pay Sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılmaz. TTK'nın 461 inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükümleri halka açık ortaklıklar için uygulanmaz.

Kayıtlı Sermaye Sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

4) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTKn md.507)

Ortaklığın sona ermesi halinde her pay sahibi Esas Sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

5) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md.23-md.24)

SPKn madde 23'üncü belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri. SPK'nın ilgi düzenlemelerinde mümkün olması halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

6) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md.27)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler. SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler. Çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

7) Bedelsiz Pay Alma Hakkı (SPKn md.19 – TTKn. md. 462)

Şirketin sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

8) Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPK md. 29-30 TTKn. md. 414,415,419,425,1527)

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

9) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14. TTKn md. 437):

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az 3 hafta önce, şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, şirketin bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

10) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTKn md. 438):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

11) Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTKn md. 407- 409- 417)

TTK md. 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. Kanuni istisnalar saklıdır.

TTK md 409 uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren

ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Gerekliği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır.

TTK md. 417 uyarınca yönetim kurulu SPKn'nın 13.maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izleyen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı pay sahipleri çizelgesine göre düzeltir.

12) İptal Davası Açma Hakkı (SPKn md. 18/6, 20/2 TTKn md. 445-451):

TTK'nın 445-451. maddeleri, SPKn'nin 18. maddesinin altıncı fıkrası ve 20. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem mali tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

13) Azınlık Hakları (TTKn md. 411, 412, 439, 531 ve 559):

TTK'nın 411., 412., 439., 531. ve 559. maddeleri uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon TL olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu İstanbul Adliyesi Asliye Ticaret Mahkemelerinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu İstanbul Asliye Ticaret Mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas

sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 31.12.2025 tarihli kararı ile;

Şirket portföyün güçlendirilmesi ve çeşitlendirilmesi için planlanan yeni yatırımların finansmanı ve ortaya çıkabilecek işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla;

1-Şirket Esas Sözleşmesinin 8. Maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanarak, 3.000.000.000,00 TL (ÜçmilyarTürkLirası) kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 813.555.283-TL olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 2.033.888.208 TL nakit (bedelli) olarak (%250 oranında) artırılarak 2.847.443.491 TL'ye çıkarılmasına,

2- İşbu sermaye artırımında ihraç edilecek payların tamamının, "Borsada İşlem Gören" nitelikte oluşturulmasına,

3-Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına ve yeni pay alma haklarının pay senetlerinin nominal değeri 1 TL üzerinden kullanılmasına,

4-Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (Onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkının kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,

5-Yeni Pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa' da oluşacak fiyattan satılmasına, kalan paylar olması halinde, bu payların iptaline ve sermayenin bu şekilde tescil edilmesine,

6-Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmali için T.C Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., T.C Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer tüm resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılması hususunda Genel Müdürlüğün yetkilendirilmesine,

oybirliği ile karar vermiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artışına ilişkin hazırlanan izahnamenin SPK tarafından onaylanması gerekmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu dışında halka arz öncesi onay alınması gereken başka bir makam bulunmamaktadır.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in 813.555.283 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak üzere 2.033.888.208 TL artırılarak 2.847.443.491 TL'ye çıkarılacaktır. Nakit karşılığı artırılan 2.033.888.208 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden paylar halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %250,00

oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 1 TL nominal değerli pay için 1 TL'den kullanılacaktır. Ek satış söz konusu değildir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar; 2 (iki) işgünü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan Borsa'da satılacaktır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı* (%)
(ISIN: TRESKGY00015)	Nama	Yok	2.033.888.208	%250,00	1	2.033.888.208	%250,00
					TOPLAM	2.033.888.208	%250,00

*Mevcut sermayeye (813.555.283. TL) oranını ifade etmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar tasarruf sahiplerine arz edilecektir. Bu tutar ayrıca sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen şekilde KAP'ta (www.kap.org.tr), Şeker GYO A.Ş.'nin internet sitesi (www.sekergyo.com.tr) ve Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.sekeryatirim.com.tr) kamuya duyurulacaktır.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma hakkı çerçevesinde, Şirket ortaklarının nakit sermaye artırımı yoluyla çıkarılacak paylardan sahip oldukları paylar oranında ve payların nominal değeri 1 TL üzerinden yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasında İzahname'nin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanılacak olup, yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar iki iş günü süreyle Borsa İstanbul A.Ş.'de satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak kalan payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirketin Kurumsal internet sitesinde (www.sekergyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.sekeryatirim.com.tr) ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1,0 TL nominal değerli pay için 1,0 TL nominal değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da işlem birimi 1,0 TL/1 Lot olup Şirket için 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların tasarruf sahiplerine satışında ise, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı" tebliğinde yer alan "Borsada Satış" yöntemi kullanılacaktır. Bir payın nominal değeri 1,0 TL olup, nominal değerinin altında kalmamak kaydıyla BIST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.

BİST’te işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.’nin internet sitesi www.borsaistanbul.com.tr “Üyeler” başlıklı bölümünde yer almaktadır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kayıt Sistemi’nde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay alma tutarını, aşağıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı süresi içerisinde tam ve nakit olarak Aracı Kurum/Kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır. Pay bedelleri tahsil edildikçe, Şekerbank Merkez Şubesi Şube KODU :372; TR27 0005 9037 2013 0372 0138 67 IBAN numaralı ŞEKER GYO A.Ş.’ye ait özel banka hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ’ta işlem yapmaya yetkili Borsa Üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra BİAŞ’ta birincil piyasada satışı yapılan payların takası (T+2) gün, Takas ve Saklama Bankası A.Ş./ MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

c) Başvuru yerleri:

Sermaye artırımında yeni pay haklarını kullanmak isteyen ve payları MKK’da yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı süresi içinde yatırım hesaplarının bulunduğu aracı kurumlara başvurarak yeni pay alma bedellerini yatıracaktır.

Yeni pay haklarının kullanılmasından sonra kalan paylardan pay almak isteyen yatırımcıların halka arz süresi için de Borsa İstanbul’da işlem yapmaya Yetkili Borsa Üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Borsa İstanbul’da işlem yapmaya Yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa’nın www.borsaistanbul.com kurumsal internet sitesinde yer almaktadır.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

“Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.”

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın iptali veya ertelenmesi; yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle, Şeker Yatırım’ın ve/veya Şirket’in Aracılık Sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, Şirket, Şirket ortakları, Şirket bağlı ortaklıkları, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket’in ilişkili taraftan ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında, payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturma ortaya çıkmış olması, sermaye artırım süresi içinde Şirket’in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hallerinde mümkündür.

Ayrıca halka arzın başlangıcından önce savaş hali veya ülke genelinde olağanüstü hal ilan edilmesi, kısa vadede etkisi giderilemeyecek derinlikte ekonomik kriz ve durgunluk hali, iflas davası açılması, tasfiyeye girmesi, varlıklarının önemli bir bölümünün elden çıkarması ve izahname ve tasarruf sahipleri satış duyurusunda yer alan bilgilerin gerçeğe aykırı hale gelmesi

sonucunu doğuracak değişikliklerin ortaya çıkması hallerinde de halka arzın iptali veya ertelenmesi söz konusu olabilir. Yeni pay alma hakkı kullanımı ile satış başlayacak olup satış başladıktan sonra yasal zorunluluklar saklı kalmak kaydıyla iptal mümkün değildir. Bu sayılanlar dışında nedenlerle satış başladıktan sonra halka arzın iptali söz konusu değildir.

Ayrıca, SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. maddesi hükmü gereği, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurul'a bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine, yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak Kurul'a bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulamaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurul'ca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı kullanımı sonrası kalan paylar Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasada "Borsada Satış" yöntemiyle satılacağı için, satış fiyatının üzerinde ödenmek suretiyle pay alımı olmayacaktır. Dolayısıyla herhangi bir iade olmayacaktır.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı kullanımında ortaklar bankada sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabilecektir.

Yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup, talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değer/ 1 lot ve katları şeklinde olacaktır. Borsa İstanbul'da asgari işlem tutarı 1 Lot (1 TL) ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPK'nın 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler."

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca, hak kullanımı işlemin yapıldığı gün içerisinde teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde

Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamış olup, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar yeni pay alma fiyatından aşağı olmamak üzere Borsa'da satılacaktır.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığı ile kamuya duyurulacak tarihler arasında. 15 (onbeş) gün süreyle kullandırılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup. 1 TL'den satışa sunulacaktır.

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Çıkarılmış sermayenin sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı* (%)
-	Nama	Yok	2.033.888.208	%250,00	1	2.033.888.208	%250,00
					TOPLAM	2.033.888.208	%250,00

* Çıkarılmış sermaye 813.555.283. TL'dir.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Şeker GYO A.Ş. adına bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan Şekerbank Merkez Şubesi Şube Kodu: 372 TR27 0005 9037 2013 0372 0138 67 IBAN nolu hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kayıt Sistemi'nde aracı Kurum/kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, yeni pay tutarını, yukarıda belirtilen Banka şubesinde Şirket adına ve hesabına açılan hesaba MKK tarafından ödenmek üzere (yeni pay alım hakkı kullanım süresi içinde) tam ve nakit olarak aracı Kurum/kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabileceklerdir. Payları borsada işlem gören şirketlerin bedelli sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri rüçhan (yeni pay alma) hakkı kullanma süresi içinde, söz konusu payların üzerinde bulunan rüçhan haklarının alınıp satılması için borsada belirlenecek süre içinde “R” özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakları kuponları pay piyasasında geçerli olan kurallara göre işlem görür. Rüçhan hakkı kupon pazarı açılış günü; rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanım süresinin sonundan önceki 5. iş günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği’nde yer alan ‘‘Borsada Satış’’ yöntemi kullanılacak ve paylar nominal değerinin altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan iki iş günü süresince satışa sunulacaktır. Bu işlemler sonrasında satılamayan payların bulunması halinde ise bu paylar altı iş günü içinde iptal ettirilecektir.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu. Kamu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr). Şeker GYO A.Ş. internet sitesi (www.sekergyo.com.tr). Şeker Yatırımı Menkul Değerler A.Ş.’nin internet sitesinde (www.sekeryatirim.com.tr) ilan edilecektir. Tasarruf sahiplerine satış duyurusu ayrıca gazetelerde ilan edilmeyecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Unvanı	Kurum Adı
Emin Erdem	Yönetim Kurulu Başkanı	Şeker GYO A.Ş.
Ayşe Aybala Şimşek Galpin	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Şeker GYO A.Ş.
Burak Latif Latifoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Şeker GYO A.Ş.
Tevfik Türel	Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız Üye	Şeker GYO A.Ş.
Ali Rıza Akbaş	Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız Üye	Şeker GYO A.Ş.
Serdar Nuri Eser	Genel Müdür	Şeker GYO A.Ş.
Barış Can Yıldırım	Gayrimenkul Yönetimi ve Pazarlama Direktörü	Şeker GYO A.Ş.

Ali Umut Erten	Mali ve İdari İşler Direktörü	Şeker GYO A.Ş.
Cihan Calp	Proje Geliştirme Direktörü	Şeker GYO A.Ş.
Koray Öztürk	Sorumlu Denetçi	DRT Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ali Osman Eflatun	Sorumlu Denetçi	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Osman Göktan	Genel Müdür	Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ramazan Öznacar	Genel Müdür Yardımcısı	Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kadir Tezeller	Genel Müdür Yardımcısı	Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Banu Yargılı	Koordinatör	Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Burak Demirbilek	Grup Başkanı	Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Kullanılmayan yeni pay alma hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar “Borsa’da Satış” yöntemi kullanılarak nominal değer altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa’da fiyattan satışa sunulacaktır. Halka arzdan talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurmuş oldukları aracı kurumdan öğrenebileceklerdir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Aracı Kurumlar yeni pay haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, “Borsa’da Satış” yöntemi kullanılarak nominal değer altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

Aracı Kurumlar yeni pay haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler ertesinde kalan payların Borsa Birincil Piyasa’da halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için, söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.

Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Bir payın nominal değeri 1,0 TL'dir. Yeni pay alma hakları 1,0 TL nominal değerli 1 pay için 1,0 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından KAP aracılığı ile kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 (onbeş) gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar, nominal değerinin altında olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 (iki) iş gün süreyle halka arz edilecektir. Satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği"nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesi (www.sekergyo.com.tr), Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesi (www.sekeryatirim.com.tr) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Şirket ile Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 06.01.2026 tarihinde imzalanan aracılık sözleşmesi kapsamında aşağıdaki bilgileri yazılı Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. halka arza aracılık edecektir.

Unvan	:	Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Merkez Adresi	:	Büyükdere Cad. No:171. Metrocity A Blok. Kat:4-5. Esentepe Şişli ŞİŞLİ / İSTANBUL
MERSİS No	:	0801008438500018
Telefon	:	(0212) 3343333
Faks	:	(0212) 3343334

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	En iyi Gayret Aracılığı	Yoktur	Yoktur	2.033.888.208	100

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şeker GYO ile Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 06/01/2026 tarihinde Sermaye Artırımına Aracılık Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır. Sermaye artırımı süresi içerisinde ortaklar tarafından kullanılmayan yeni pay alma haklarının Borsa'da satışı da Şeker Yatırım tarafından

gerçekleştirilecektir. Aracılık sözleşmesinde “En İyi Gayret” aracılığına ilişkin standart ifadeler yer verilmekte olup, başkaca özellik arz eden herhangi bir husus bulunmamaktadır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek ve tüzel kişi yoktur. Payların halka arzından Şeker GYO özkaynak, aracılık hizmeti veren Şeker Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Şeker GYO’nun payları Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar’da işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı birinci gün itibarıyla MKK’da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar’da işlem görmeye başlayacaktır.

Sermaye artırımında ihraç edilen paylar rüçhan bedellerinin yatırımcılar tarafından ödenmesini müteakip yatırımcı hesaplarına kayden aktarılır ve Borsa İstanbul A.Ş.’de işleme konu olur. Kullanılmayan rüçhan hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar "Borsa’da Satış" yöntemi kullanılarak ve nominal değer altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan, satışa sunulacaktır. Bu paylar Borsa İstanbul A.Ş. tarafından birincil piyasa ve halka arz esasları duyurusu sonrası işleme açılacaktır.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şeker GYO’nun payları SEGYO kodu ile Borsa İstanbul A.Ş.’de Ana Pazar’da işlem görmektedir. İşbu izahname konusu Sermaye artırımına ilişkin paylar da Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar’da işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya.

İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda ve bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen tahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arz edilecek payların nominal değeri 2.033.888.208 TL olup Şirket'in ödemesi gereken toplam maliyet tutarı ve oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Çıkarılmış Sermaye (TL)	813.555.283
Ortaklığın satışı yapılacak paylarının nominal değeri	2.033.888.208
Nominal Pay (TL)	1,0
Nakit sermaye artışı (TL)	2.033.888.208
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	2.847.443.491
Masraflar	TL
SPK (Payların İhraç Değeri üzerinden %0,2)	4.067.776
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+ BSMV)	640.675
MKK (%0,005 + BSMV)	106.779
Rekabet Kurulu Ücreti (%0,04)	813.555
Halka Arz Komisyonu (BSMV Dahil)	1.312.500
Tescil İlan +noter+ISIN + Diğer Giderler	400.000
Toplam Masraf	7.341.286
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	2.033.888.208
Net Gelir (Toplam Masraf-Halka Arz Tutarı)	2.026.546.922
Pay Başına Maliyet	0,0036

Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği brüt gelir 2.033.888.208 TL'dir. Tahmini halka arz giderleri olan 7.341.286 TL'nin düşülmesi sonucu net 2.026.546.922 TL fon elde edilmesi planlanmaktadır. Sermaye artırım kapsamında pay başına maliyetin ise 0,0036 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan pay bulunması halinde ise bu paylar yeni pay alma hakkı fiyatından az olmamak üzere Borsa'da satışa sunulacağından satış fiyatı ile nominal değer arasındaki fark kadar emisyon primi oluşacak, dolayısı ile satıştan elde edilecek net gelir artacağından pay başına maliyet düşecektir.

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 07.01.2026 tarihli 2026/02 sayılı kararı uyarınca, sermaye artırım sonucu elde edilmesi planlanan 2.033.888.208 TL fon; Şirket portföyünün güçlendirilmesi ve çeşitlendirilmesi için yeni yatırımların finansmanı ve ortaya çıkabilecek işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla kullanılacaktır.

Sermaye artırımının kullanımına ilişkin açıklamalar KAP'ta açıklanan ve bu izahnamenin ekinde yer alan "Fon Kullanım Raporu"nda yer almaktadır.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Hesaplama Şirket özkaynak tutarı 30/06/2025 tarihli bilançodan alınmıştır.

Halka arz sürecinde Şeker GYO tarafından katlanılacak komisyon, vb. masrafların **7.341.286 TL** olacağı öngörülmektedir.

Burada izahname tarihinden önce ağırlıklı ortalama fiyat esas alınarak örnek hesaplama yapılmıştır: 02.01.2026 itibarıyla Şeker GYO'nun ağırlıklı ortalama fiyatı: 5,00 TL'dir buna göre mevcut pay sahiplerinin halka arzdan pay almamaları durumunda; bedelsiz ve bedelli sermaye artırımları sonrasında düzeltilmiş yeni fiyatı;

Örnek halka arz fiyatı: 2,14 TL

$(5,00+2,50)/(1+2,50)$: 2,14 TL olacaktır. Asıl fiyat halka arz tarihinde borsada oluşacak fiyat olacaktır.

Rüşhan hakkı kullanım fiyatı: **1,0 TL**

Gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilir.

Halka arz, sermaye artırım stratejileri, bu halka arzdan sonra ihraç edilecek diğer araçlar (pay opsiyonlar, tahviller, vb.) nedeniyle piyasa fiyatının düşmesine neden olabilir, bu nedenle aşağıda yapılan hesaplamalar ile gerçekleşme arasında farklılıklar doğabilir.

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış çalışma aşağıda sunulmaktadır;

	Sermaye Artırım Öncesi 30/06/2025	Sermaye Artırım Sonrası %100 Katılım
Özkaynak Tutarı (TL) 30/06/2025	6.633.264.502	6.633.264.502
Nakit sermaye artışı (TL)	-	2.033.888.208
Halka arz masrafları (TL)	-	-7.341.286
Özkaynak Tutarı (TL)	-	8.659.811.424
Sermaye (TL)	813.555.283	2.847.443.491
Pay başına defter değeri	8,15	3,04
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi	-	5,11
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)	-	62,7%

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımıyla, sermaye artırımını sonucunda mevcut ortaklar için sulanma etkisi pay başına 5,11 TL (%62,7)'dir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların tamamının bedelli sermaye artışına katılmamaları durumunda;

	Sermaye Artırım Öncesi 30/06/2025	Sermaye Artırım Sonrası %0 Katılım
Özkaynak Tutarı (TL) 30/06/2025	6.633.264.502	6.633.264.502
Nakit sermaye artışı (TL)	-	2.033.888.208
Halka arz masrafları (TL)	-	-7.341.286
Emisyon Primi		4.355.890.036
Özkaynak Tutarı (TL)	-	10.981.813.252
Sermaye (TL)	813.555.283	2.847.443.491
Pay başına defter değeri	8,15	3,86
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi	-	4,30
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)	-	52,7%

Mevcut hissedarların yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda, sulanma etkisi pay başına 4,30 TL (%52,7) olacaktır.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 06.01.2026 tarihinde imzalanan sözleşme çerçevesinde Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Şeker GYO'ya sermaye artışı sürecinde aracılık hizmeti vermektedir.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

İzahnamede üçüncü şahıslardan sağlanan bilgilere yeri geldikçe referans verilmiş ve bilgiler aynen alınmış olup ortaklığımızın bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İzahnamede yer verilen finansal tabloların bağımsız denetimini gerçekleştiren DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile Karar Bağımsız Denetim Danışmanlık A.Ş. ihraççı tarafından ihraç edilen ya da ihraççının menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Şeker GYO tarafından daha önce istihdam edilmemiş ve Şirket yönetim ve denetim organlarının herhangi birinde üye değildir. İzahnamede yer alan finansal tabloların bağımsız denetimini gerçekleştiren kuruluş ile ilgili bilgiler aşağıdadır;

Şirket'in maddi duran varlıklarının değerlemesi için kullanılan raporlar aşağıdaki şirketler tarafından hazırlanmıştır. Aşağıda değerlendirme raporlarını hazırlayan şirketler ihraççı tarafından ihraç edilen ya da ihraççının menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Şirket tarafından daha önce istihdam edilmemiş ve Şirket yönetim ve denetim organlarının herhangi birinde üye değildir. Söz konusu uzman kuruluşların ihraççıya verdikleri hizmet karşılığı elde ettikleri gelir dışında herhangi bir menfaati bulunmamaktadır.

Denetim Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Adres	Sorumlu Ortak, Başdenetçi	Görüş
01.01.2025-30.06.2025	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere cad. Maslak No:1 Plaza 34485 Sarıyer/İstanbul	Koray Öztürk	Olumlu Görüş
01.01.2024-31.12.2024	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere cad. Maslak No:1 Plaza 34485 Sarıyer/İstanbul	Koray Öztürk	Olumlu Görüş
01.01.2023-31.12.2023	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere cad. Maslak No:1 Plaza 34485 Sarıyer/İstanbul	Koray Öztürk	Olumlu Görüş
01.01.2022-31.12.2022	Karar Bağımsız Denetim Danışmanlık Anonim Şirketi	Bahçelievler Mahallesi 35. Cadde No:24/8 Çankaya/ANKARA	Ali Osman Eflatun	Olumlu Görüş

Dönem	Firma Adı	Adres	Nitelik
30.06.2025	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul	Gayrimenkul Değerleme Şirketi
31.12.2024	Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükçekmece/İstanbul	Gayrimenkul Değerleme Şirketi
31.12.2023	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA	Gayrimenkul Değerleme Şirketi
31.12.2022	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA	Gayrimenkul Değerleme Şirketi

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar, Borsada işlem görecektir payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla, işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

30.1 Genel Bakış

30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("**Tam Mükellef**") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("**Dar Mükellef**") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye’de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonulmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu payların BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2025 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı – Gelir Vergisi Oranı

158.000 TL'ye kadar	%15
330.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, fazlası	%20
800.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL (ücret gelirlerinde 1.200.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL), fazlası	%27
4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'nin 1.200.000 TL'si için 293.000 TL), fazlası	%35
4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.410.000 TL (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.378.800 TL), fazlası	%40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“**KVK**”) uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 32’nci maddesi uyarınca kurum kazancı üzerinden %20 olarak belirlenen kurumlar vergisi oranı aynı kanunun geçici 13. maddesi uyarınca, 2022 vergilendirme dönemine ait kazançlar için %23 olarak uygulanacaktır.

15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan “06/02/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25’lik kurumlar vergisi oranı %30’a, diğer şirketler için geçerli olan %20’lik kurumlar vergisi oranı ise %25’e çıkarılmıştır. Söz konusu vergi oranı değişikliği, şirketlerin 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançları için geçerli olacaktır. İzahname tarihindeki yürürlükte olan mevzuat gereğince 2024 ve 2025 yıllarına ait kurumlar vergisi oranı %30’dur.

Öte yandan, GYO'lar tüm kazançları kurumlar vergisinden istisna iken, Kurumlar Vergisi Kanunu'nda 28.07.2024 tarihinde yapılan değişiklik ile GYO'ların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ay sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması halinde bu istisnadan yararlanabileceği hükme bağlanmıştır. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'na aynı değişiklik ile eklenen "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" nedeniyle GYO'lar vergi istisnası şartını sağlamak amacıyla taşınmazlardan elde ettikleri kazançların %50'sini kâr payı olarak dağıtsalar dahi %10 kurumlar vergisi ödemek zorundadır. Eğer kâr payı dağıtımı yapmazlar ise kurumlar vergisi oranı %30'dur.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyet tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya karından ayrılmasıdır.

30.2. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları

31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nin geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nin geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nin geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31.12.2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini

naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması hâlinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve SPKn uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0; (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıkları ile benzer nitelikte olduğu T.C. Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve (iii) (ii) numaralı alt kırımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile BSMV tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te

işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Türk lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST’te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK’nin ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK’nin geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı Kanunu’na göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK’nin geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu’nca %0 olarak belirlenmek ile birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK’nin geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK’nin geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye’deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01.01.2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasında önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

30.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nin geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

30.2.2.1. Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nin mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca, ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır.

GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca, tam mükellef kurumlara ait olup Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de, GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır.

Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın mükerrer 81'inci maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir. GVK'nın mükerrer 81'inci maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1(c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevki suretiyle vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2025 yılı için 330.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

30.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde 86/2 çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tâbi gelirin tamamı, Türkiye'de tevki suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevki suretiyle vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde 101/2 uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

30.2.2.2. Kurumlar

30.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. Yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satış yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

30.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde

gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

30.2.2.3. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35. maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların işyerleri de bu fonların işyeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dahil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

30.3. Paylara İlişkin Kâr Paylarının ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3. maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve KVK'nın 15/2 ve 30/3. maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 22.12.2024 tarih ve 9286 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2024 tarihinden itibaren %15 oranında tevkifat yapılacaktır (gayrimenkul yatırım ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

30.3.1. Gerçek Kişiler

30.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 9286 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı uyarınca %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi/beyannamesinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1 -c maddesi uyarınca, GVK'nun (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafî tutarları; 2025 yılı gelirleri için 330.000 TL'yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz.

Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün bu oran %15'dir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirilmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

30.3.2. Kurumlar

30.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesi kapsamındaki safî kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Ancak, %20 kurumlar vergisi oranı, 7316 Sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir.

İzahname tarihindeki yürürlükte olan mevzuat gereğince ve 15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "06/02/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı

Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25’lik kurumlar vergisi oranı %30’a, diğer şirketler için geçerli olan %20’lik kurumlar vergisi oranı ise %25’e çıkarılmıştır. Söz konusu vergi oranı değişikliği, şirketlerin 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançları için geçerli olacaktır. İzahname tarihindeki yürürlükte olan mevzuat gereğince 2024 ve 2025 yıllarına ait kurumlar vergisi oranı %25’tir.

Ancak, KVK'nin 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

30.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nin 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15’dir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye’nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü aya kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye’de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabilceği hakkında açıklama:

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

32. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No:171A İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.sekergyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme. vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

33. EKLER

Ek -1 Sermaye Artırımı Yönetim Kurulu Kararı

Ek -2 Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor

Ek -3 Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayanların Sorumluluk Beyanları

Ek -4 Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayanların Sorumluluk Beyanları