ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 813.555.283 TL'den 1.627.110.566 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 813.555.283 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 değerleme 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 öngörüleri 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	25
4.	Seçilmiş Finansal Bilgiler	25
5.	Risk Faktörleri	30
6.	İhraççı Hakkında Bilgiler	39
7.	Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	41
8.	Grup Hakkında Bilgiler	53
9.	Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler	55
10.	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	57
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	77
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	89
22.	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	90
23.	İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	100
24.	Halka Arza İlişkin Hususlar	105
25.	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	112
26.	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	113
27.	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	113
28.	Sulanma Etkisi	115
29.	Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	117
30.	Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	118
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-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği
KGK	Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları 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
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"
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.

İHRAÇÇI **ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**		**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Serdar Nuri ESER **Genel Müdür** **Tarih: 08/10/2026**	**Emin ERDEM** **Yönetim Kurulu Başkanı** **Tarih: 08/10/2026**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

HALKA ARZA ARACILIK EDEN YETKİLİ KURULUŞ **ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**		**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Kadir TEZELLER **Genel Müdür Yardımcısı** **Tarih: 08/10/2026**	**Ramazan ÖZNACAR** **Genel Müdür Yardımcısı** **Tarih: 08/10/2026**	**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**	**(30.06.2026 -31.12.2025 - 31.12.2024 -31.12.2023** **Tarihlerinde Sona Eren Finansal Tablolar ve İlgili Bağımsız Denetçi Raporu**
İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisi	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. **Fatih TOSUN** **Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**30.06.2026 ve 31.12.2025** **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** **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 özetin 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, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki Statüsü:** Anonim Şirket **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 ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile**	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.

	faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar 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 30.06.2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul (YAG) portföyünde toplam 98 adet gayrimenkulü bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkuller 20 farklı ilde konumlanmış olup, toplam ekspertiz değeri 5.143.622.000 TL'dir. Bu değerin nitelik dağılımı %98,23 ticari/ofis, %0,71 sanayi tesisi, %0,57 mesken, ve %0,49 arsa şeklindedir. Şirketin proje halinde portföyünde Şile Laden Evleri Projesinde 1 adet (14 adet villandan 13 adetin satışı gerçeklemiş) satış, Şeker Kule Dönüşüm Projesi'nde (Alya Residence) zemin katta 2 adet, 2. normal katta 11 adet ve 9. kat ile 23. kat arasında bulunan 99 adet olmak üzere toplamda 113 adet bağımsız bölüm stok gayrimenkuller vasfında bulunmaktadır. Alya Residence Levent konumlu gayrimenkullerin 13.10.2025 tarihi itibariyle konut ve ofis nitelikli kat mülkiyeti tapuları çıkmıştır. 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 oluşturulmuştur. 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 itibariyle 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 dedir. Mevcut durumda Şirket portföyünün tamamına yakını ofis ve işyeri olarak kullanılan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket, ağırlıklı olarak ilgili gayrimenkullerin kiraya verilmesinden gelir elde etmektedir. Şirket'in 31.12.2024 döneminde kira gelirleri 230,9 milyon TL iken, 31.12.2025'te 175,0 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2024'te kira gelirlerinin %88,8'i ilişkili taraflardan, %11,2'si ilişkili olmayan taraflardan sağlanırken 31.12.2025'te ise bu dağılım sırasıyla %90,3 ve %9,7 olmuştur. Şirket'in 30.06.2025 döneminde 108,2 milyon TL seviyesinde bulunan kira gelirleri 30.06.2026'te 110,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket 30.06.2025 döneminde kira gelirlerinin %91,2'sini ilişkili taraflardan elde ederken 30.06.2026 döneminde ise bu oran %88,7 olmuştur. Şirket'in ayrıca gayrimenkul satış gelirleri de bulunmaktadır. Bu kapsamda 2023 yılında herhangi bir gayrimenkul satışı bulunmazken, 2024 yılında Ankara Gölbaşı arsasını (23.08.2024 tarihinde) 33.550.000 TL bedelle satışını gerçekleştirmiş; ayrıca Şile Laden Evleri projesindeki toplam 14 adet villanın 11 adedinin satışını tamamlamıştır. Şirket bu satışlarından toplam 384,2 milyon TL gelir elde etmiştir. 31.12.2025 döneminde ise Şirket Şile Laden Evleri projesindeki 2 adet villanın satışını ve 2025 yılı Kasım ayında Kazakistan/Almati şehrinde bulunan arsasının 4,55 milyon dolar (191.293.830 TL) bedelle satışını gerçekleştirmiştir. Söz konusu işlemler sonucunda Şirket toplam 251,6 milyon TL gayrimenkul satış gelir kaydedilmiştir. 30.06.2025 döneminde 59,6 milyon TL gayrimenkul satış geliri kaydeden Şirket 30.06.2026 döneminde ise 49,2 milyon TL gayrimenkul satış geliri kaydetmiştir. **Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü** Gayrimenkul sektörü; konut, ofis, perakende, turizm ve sanayi amaçlı taşınmazları kapsamakta ve finansmana erişim, faiz seviyesi, hane halkı gelirleri, demografik gelişmeler ve yeni arz koşullarından etkilenmektedir. İnşaat faaliyetleri de malzeme üretimi, istihdam ve yatırım harcamaları üzerinden ekonomik faaliyetle yakından ilişkilidir. Büyük ölçüde yerli sanayiye dayanması, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelinin yüksekliği, başta imalat sektörü olmak üzere diğer sektörlerle sıkı bir girdi-çıktı 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 stratejik 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. Demografik açıdan artan nüfus ve iç göçler belirli bölgelerde piyasayı hareketlendirirken, ekonomideki dalgalanmalar genel olarak sektörde 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. 2026 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yıllık %2,3 büyüme kaydetmiştir. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2026 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; gayrimenkul faaliyetleri %2,1 artarken, inşaat sektöründeki yıllık değişim %1,9 azalış olmuştur. Bu görünüm, ilgili dönemde gayrimenkul faaliyetleri ile yeni inşaat üretiminin aynı yönde hareket etmediğini göstermektedir. **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 1.626 bin adet, 2023 yılında 1.330 bin adet ve 2024 yılında 1.550 bin adet ve 2025 yılında 1.760 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. TÜİK verilerine göre, 2023 yılında toplam konut satışları 2022 yılına göre yıllık bazda %18,2 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. 2025 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %13,6 oranında artmıştır. TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2026 yılı Ocak – Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,8 azalarak 950 bin 529 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ipotekli satışlar yıllık %27,6 artışla 188 bin 813 seviyesine yükselirken, diğer satışlar yıllık %12,7 azalışla 761 bin 716 olarak gerçekleşmiştir. **Konut Fiyatları** Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2026 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,9 oranında artarak 236,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre %23,0 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %6,5 oranında azalış göstermiştir. **Ticari Gayrimenkul Sektörü – Ofis Pazar Görünümü** TCMB'nin yayımlamış olduğu Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) (2023=100), 2026 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde bir önceki çeyreğe göre %5,5 oranında artış göstermiştir. TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %29,4 oranında artış kaydederken, reel olarak ise %2,2 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde, 2026 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %5,4 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi

		(DFE), bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %29,2 oranında artmış, reel olarak ise %2,4 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,0 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi (OFE), bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %30,6 oranında artmış, reel olarak ise %1,3 oranında azalmıştır. Türkiye ofis sektörüne bakıldığında İstanbul, çok sayıda yerli ve uluslararası şirketin faaliyet gösterdiği, ülkenin en gelişmiş ve en derin ofis pazarı olma konumunu korumaktadır. İstanbul'da modern ofis alanlarının gelişimi 1990'lı yılların başına dayanırken, başlangıçta büyük ölçüde İstanbul ile sınırlı olan A sınıfı ve çok katlı ofis gelişimi zaman içerisinde Ankara ve İzmir gibi diğer büyük şehirlerde de yaygınlaşmıştır. Günümüzde İstanbul başta olmak üzere Ankara ve İzmir, Türkiye'nin başlıca A sınıfı ofis pazarlarını oluşturmaktadır. Ofis kiralarına bakıldığında, 2026 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki birincil (prime) ofis kira seviyesi aylık 52 ABD Doları/m² seviyesine yükselmiş ve geçen yılın aynı dönemine göre dolar bazında %13 artış göstermiştir. Türk lirası bazında ise birincil kira seviyesi yıllık %32,6 artışla yaklaşık 2.359 TL/m²/ay seviyesine ulaşmıştır. Haziran 2026 itibarıyla yıllık TÜFE artışının %32,11 olduğu dikkate alındığında, birincil ofis kiralarındaki TL bazlı yıllık artışın enflasyonun sınırlı ölçüde üzerinde gerçekleştiği görülmektedir. Böylece İstanbul'da prime ofis kiraları dolar bazında yeni bir yüksek seviyeye ulaşmıştır. Bölgesel olarak değerlendirildiğinde, İstanbul'da en yüksek kira seviyesi Levent–Etiler bölgesinde 52 ABD Doları/m²/ay olarak kaydedilirken, Maslak'ta yaklaşık 40 ABD Doları/m²/ay, Esentepe–Gayrettepe–Zincirlikuyu hattında ve Anadolu Yakası'nın önde gelen A sınıfı ofis bölgelerinde yaklaşık 35 ABD Doları/m²/ay seviyeleri görülmektedir. İstanbul dışındaki başlıca ofis pazarlarında ise birincil kira seviyeleri Ankara'da yaklaşık 25 ABD Doları/m²/ay, İzmir'de ise 22 ABD Doları/m²/ay seviyesindedir. Bu görünüm, özellikle İstanbul'un merkezi ve nitelikli ofis bölgelerinde diğer şehirlere kıyasla belirgin bir kira primi oluştuğunu göstermektedir. **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü** BIST GYO endeksinin BIST 100 endeksi karşısındaki performansını incelendiğinde; 31.12.2025 kapanış verileri itibarıyla BIST GYO endeksi 5.761,22 seviyesinden, 30.06.2026 tarihinde %16,6'lık değer artışı ile 6.720,20 seviyesine yükselmiş aynı zamanda; BIST 100 endeksinde ise 31.12.2025 ile, 30.06.2026 tarihi arasında %25,4'lük bir artış gerçekleşmiştir. Bu tarihler aralığında BIST GYO endeksinin, BIST 100 endeksine oranla relatif olarak değer kaybı %7,0 olmuştur.. BİST GYO Endeksinde 30.06.2026 itibarıyla işlem gören 53 şirket bulunmaktadır. Endekste bulunan şirketlerin toplam piyasa değeri 30.06.2026 tarihi itibarıyla 928,6 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şeker GYO, halka açık 53 GYO şirketleri arasında 30.06.2026 tarihi itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü bakımından 39. sırada yer almıştır. Diğer Finansal Tablo kalemleri açısından ise; (30.06.2026 tarihli finansal tablo verilerine göre); özkaynak büyüklüğü sıralamasında 33., aktif büyüklüğüne göre 39., net kar

		büyüklüğüne göre 47. ve ödenmiş sermaye büyüklüğüne göre 26. sırada yer almaktadır 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.
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 tarımsal sanayiyi 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., Şeker International Banking Unit Ltd. ve Retechfin Finansal Çözümler Bilişim A.Ş. 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 kiralamalar da ağırlıklı olarak Şekerbank ve iştirakleri tercih edilmektedir. 30.06.2026 dönemi itibariyle Şirket'in elde edilen kira gelirlerinin %88,7'i 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 5.000.000.000 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 / 203.3888214 / 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 / 767.182.586,67 / 30,69 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 / 1.264.167.526,86 / 50,57 **TOPLAM** / **2.500.000.000,00** / **100,00** Şirket sermayesini temsil eden paylar imtiyazsız paylardır. Dolayısıyla, Şekerbank'ın farklı bir oy hakkı bulunmamaktadır. 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. Bağımsız denetimden geçmiş konsolide bilanço büyüklüklerine aşağıdaki tablolarda yer verilmiştir. 31.12.2023 tarihli finansal tablolarda bilanço rakamları TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2024 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tablolarda bilanço rakamları TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2025 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. 31.12.2025 ve 30.06.2026 tarihli finansal tablolarda bilanço rakamları TMS 29 kapsamında 30.06.2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. **Bilanço**

Bilanço (TL)	**Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2023***	**Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2024****	**Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2025****
Nakit ve Nakit Benzerleri	299.105.727	397.087.115	199.792.504
Finansal Yatırımlar	438.580.696	0	0
Diğer Alacaklar	521.514	488.821	534.654
Proje Halindeki Stoklar	277.727.061	72.373.967	1.987.289.651
Peşin Ödenmiş Giderler	4.958.247	22.546.947	29.087.996
Diğer Dönen Varlıklar	14.154.811	5.614.222	12.759.368
Toplam Dönen Varlıklar	**1.035.048.056**	**498.111.072**	**2.229.464.173**
Diğer Alacaklar	2.782	31.398	6.942
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.645.963.785	8.274.590.080	4.956.764.307
Maddi Duran Varlıklar	174.141.042	370.750.623	145.391.952
Kullanım Hakkı Varlıkları	0	5.792.856	2.309.702
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	203.008	290.716	399.764
Toplam Duran Varlıklar	**6.820.310.617**	**8.651.455.673**	**5.104.872.667**
Toplam Varlıklar	**7.855.358.673**	**9.149.566.745**	**7.334.336.840**
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	0	15.659.988	2.121.386

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	647.169.046	407.049.300	261.364.003
Ticari Borçlar	14.350.706	1.327.645	2.373.283
Diğer Borçlar	9.800.980	6.598.467	7.995.651
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	121.255.532	97.054.350	30.241.664
Kısa Vadeli Karşılıklar	584.593	1.191.957	1.667.163
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**793.160.857**	**528.881.707**	**305.763.150**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	524.838.314	272.017.125	136.516.426
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar	0	4.366.113	170.998
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.477.796	703.273	344.052
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	8.522.644	590.670.094	396.053.583
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**534.838.754**	**867.756.605**	**533.085.059**
Toplam Yükümlülükler	**1.327.999.611**	**1.396.638.312**	**838.848.209**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	6.527.359.062	7.752.928.433	6.495.488.631
Ödenmiş Sermaye	813.555.283	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	3.899.864.438	5.335.949.535	5.355.949.535
Geri Alınmış Paylar (-)	-28.284.045	-37.021.645	- 8.951.151
Paylara İlişkin Primler	65.625.988	85.899.384	77.809.323
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	72.397.988	88.731.912	85.540.019
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.812.391	2.372.281	2.372.281
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	859.456.124	1.901.179.053	1.443.441.683
Net Dönem Kar /Zarar	842.930.895	-457.737.370	- 1.274.228.342
Toplam Özkaynaklar	**6.527.359.062**	**7.752.928.433**	**6.495.488.631**
Toplam Kaynaklar	**7.855.358.673**	**9.149.566.745**	**7.334.336.840**

***Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**
**** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**

Bilanço (TL)	**Sınırlı Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2025*****	**Sınırlı Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2026*****
Nakit ve Nakit Benzerleri	235.275.464	45.329.457
Diğer Alacaklar	629.609	4.582.956
Proje Halindeki Stoklar	2.340.230.420	2.501.414.456
Peşin Ödenmiş Giderler	34.253.997	35.386.362
Diğer Dönen Varlıklar	15.025.420	8.449.999
Toplam Dönen Varlıklar	**2.625.414.910**	**2.595.163.230**
Diğer Alacaklar	8.175	6.942
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.837.080.976	5.143.622.000
Maddi Duran Varlıklar	171.213.426	174.964.928
Kullanım Hakkı Varlıkları	2.719.903	3.127.078
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	470.762	422.281
Toplam Duran Varlıklar	**6.011.493.242**	**5.322.143.229**
Toplam Varlıklar	**8.636.908.152**	**7.917.306.459**
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	2.498.142	3.462.283
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	307.782.004	263.928.082
Ticari Borçlar	2.794.776	13.781.968
Diğer Borçlar	9.415.671	19.403.393
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	35.612.555	23.944.762
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.963.250	6.107.270
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**360.066.398**	**330.627.758**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	160.761.615	55.866.120
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar	201.367	2.076.612
Uzun Vadeli Karşılıklar	405.155	344.052
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	466.392.326	501.687.172
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**627.760.463**	**559.973.956**
Toplam Yükümlülükler	**987.826.861**	**890.601.714**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	7.649.081.291	7.026.704.745
Ödenmiş Sermaye	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	6.451.647.774	6.451.647.774
Geri Alınmış Paylar (-)	-10.540.865	-10.540.865
Paylara İlişkin Primler	91.628.188	91.628.188
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	100.731.845	104.860.895
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10.540.865	10.540.865
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	1.692.048.296	191.518.201
Net Dönem Kar /Zarar	-1.500.530.095	-626.505.596
Toplam Özkaynaklar	**7.649.081.291**	**7.026.704.745**
Toplam Kaynaklar	**8.636.908.152**	**7.917.306.459**

***** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**

2025 yıl sonu bilanço kalemlerine ilişkin açıklamalar, 30.06.2026 tarihli satın alma gücü cinsinden ifade edilen ve 30.06.2026 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı olarak verilen 2025 yıl sonu verilerine ilişkindir.

		Nakit ve Nakit Benzerleri Şirket'in 2023 yılında 299,1 milyon TL seviyesinde bulunan nakit ve nakit benzerleri 2024 yılında 397,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılındaki nakit ve nakit benzerleri kaleminin 387,6 milyon TL'si mevduat hesaplarından oluşmuştur. Şirket'in 2025 yılı sonunda 235,2 milyon TL seviyesinde bulunan nakit ve nakit benzerleri kalemi 30.06.2026 döneminde 45,3 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Bu dönemdeki nakit ve nakit benzerlerindeki azalma, banka kredi borçlarının ödenmesi ile Şeker Kule ve İzmir yenileme projeleri kapsamında yapılan harcamalardan kaynaklanmıştır. **Proje Halindeki Stoklar** Şirket'in 2023 yılında 277,7 milyon TL seviyesinde bulunan stokları 2024 yılında 72,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şile projesi kapsamında inşaatı tamamlanan 14 villanın 2024 yılında 11 adedin satılması sonrası proje halindeki stoklar azalış göstermiştir. Şirket'in 31.12.2025 itibariyle proje halindeki stokları 2,34 milyar TL seviyesine yükselmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2,89 milyar TL tutarındaki 9-23 katlar arasındaki, ofis ve konut niteliğindeki gayrimenkullerini, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşümünün tamamlanması ile birlikte stoklara transfer etmesi artışın kaynağını oluşturmuştur. Ayrıca, Grup aktifindeki ofis niteliğindeki gayrimenkullerin (Şeker Kule) konut/rezidansa çevrilmesi projesi için gerçekleştirilen maliyetlerde stok kaleminde yer almaktadır. Şirket'in 30.06.2026 itibariyle ise proje halindeki stoklar kalemi 2025 yıl sonuna göre %6,9 artışla 2,5 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller** Şirket'in 2023 yılında 6,6 milyar TL yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunurken, 2024 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değeri 8,3 milyar TL seviyesine yükselmiştir. Şirket, 8 Ağustos 2024 tarihinde Genel Merkezi'ni yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerisinde yer alan Metrocity Binası'ndaki 176, 177 ve 178 numaralı bağımsız bölümlere taşımıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğini kaybeden ve gerçeğe uygun değeri 110.630.206 TL tutarındaki bağımsız bölümler, maddi duran varlıklara transfer edilmiştir. Şirket'in 2025 yılında yatırım amaçlı gayrimenkulü 5,84 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2,89 milyar TL tutarındaki 9-23 katlar arasındaki, ofis ve konut niteliği taşıyan gayrimenkullerini, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşümünün tamamlanması ile birlikte stoklara transfer etmiştir. Dolayısıyla 2024 yılına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki azalış bundan kaynaklanmıştır. Şirket'in 30.06.2026 dönemi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkulleri 2025 yıl sonuna göre %11,9 azalışla 5,1 milyar TL seviyesine gerilemiştir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında yer alan; 2. kat ve zemin katlardaki ofis ve dükkan nitelikli 497,9 milyon TL tutarındaki gayrimenkullerini, 31 Ocak 2026 tarihi itibarıyla stoklara transfer etmiştir. **Kısa Vadeli Yükümlülükler** Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 2023 yılından itibaren ödemesi gerçekleştirilen kredi borçları kapsamında azalmıştır. 2023 yılında 739,2 milyon TL seviyesinde bulunan kısa vadeli borçlar, 30.06.2026 tarihi itibariyle 330,6 milyon TL düzeyine gerilemiştir.

		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 2023 yılında 8,5 milyon TL seviyesinde bulunan ertelenmiş vergi yükümlülüğü 2024 yılında vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sebebi sonrası 590,6 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 2025 yıl sonu itibariyle ertelenmiş vergi yükümlülüğü 466,39 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiş olup 30.06.2026 dönemi itibariyle ise 2025 yıl sonuna göre %7,6 artışla 501,7 milyon TL seviyesine yükselmiştir. **Uzun Vadeli Yükümlülükler** Şirket'in 2023 yılında 534,8 milyon TL seviyesinde bulunan uzun vadeli yükümlülüğü 2024 yılında 867,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in uzun vadeli kredileri 2024 yılında azalış göstermesine rağmen vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sonrası ertelenmiş vergi varlığındaki artışa paralel uzun vadeli yükümlülükler 2023 yılına göre artmıştır. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 2025 yılında 2024 yılına göre ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki azalış sonrası 627,8 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 30.06.2026 döneminde 2025 yıl sonuna göre %10,8 azalışla 559,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. **Özkaynaklar** Şirket'in özkaynak rakamı 2023 yılında 6,53 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında 7,75 milyar TL olan özkaynak rakamı 2025 yılında 7,6 milyar TL seviyesine gerilemiştir. Şirket'in 30.06.2026 dönemi itibariyle özkaynak rakamı kaydedilen 626,5 milyon TL net zarar sonrası 2025 yıl sonuna göre %8,1 düşüşle 7,0 milyar TL seviyesine gerilemiştir.
		Kar Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu İzahnamede yer alan dönemler itibariyle bağımsız denetimden geçmiş konsolide kar zarar ve diğer kapsamlı gelir kalemlerine aşağıdaki tablolarda yer verilmiştir. 31.12.2023 tarihli finansal tablolarda kar zarar ve diğer gelir rakamları TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2024 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2024 tarihli ve 31.12.2025 finansal tablolarda kar zarar ve diğer gelir rakamları TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2025 yıl

sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. 30.06.2025 tarihli finansal tablolarda kar zarar ve diğer gelir rakamları da TMS 29 kapsamında 30.06.2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Kar Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2023*	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2024**	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2025**	Sınırlı Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2025***	Sınırlı Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2026***
Hasılat	**205.395.026**	**624.622.243**	**426.650.344**	**167.817.870**	**159.182.877**
Satışların Maliyeti	-12.384.344	-530.635.227	-1.470.958.692	-351.098.272	-464.873.634
Brüt Kar (Zarar)	**193.010.682**	**93.987.016**	**-1.044.308.348**	**-183.280.402**	**-305.690.757**
Genel Yönetim Giderleri	-66.065.151	-96.330.883	-109.913.064	-77.012.278	-82.267.132
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.642.215	4.534.727	48.225	1.104.421	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-2.435.545	-3.928.335	-20.093.168	-2.704.257	-1.111.557
Esas Faaliyet Kar/Zarar	**129.152.201**	**-1.737.475**	**-1.174.266.355**	**-261.892.516**	**-389.069.446**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	865.249.412	187.853.181	61.819.874	55.848.244	4.820.063
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-58.344.445	-355.598.667	-351.801.745	-224.582.337	-243.023.568
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Kar/Zarar	**936.057.168**	**-169.482.961**	**-1.464.248.226**	**-430.626.609**	**-627.272.951**
Finansman Gelirleri	356.784.952	149.927.256	63.219.542	47.460.586	11.043.918
Finansman Giderleri	-666.733.715	-330.154.477	-137.159.806	-108.967.418	-42.640.960
Net Parasal Pozisyon Kazanç/ Kayıp	209.077.083	146.957.394	70.667.200	33.473.749	65.889.649
Vergi Öncesi Kar/Zarar	**835.185.488**	**-202.752.788**	**-1.467.521.290**	**-458.659.692**	**-592.980.344**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	7.745.407	-254.984.582	193.292.948	89.618.215	-33.525.252
Dönem Karı (Zararı)	**842.930.895**	**-457.737.370**	**-1.274.228.342**	**-369.041.477**	**-626.505.596**

***Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**
**** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**
***** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**

Hasılat

Şirket'in hasılat rakamı ağırlıklı olarak kira gelirleri ve gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket 2023 yılında toplam 205,4 milyon TL satış hasılatı kaydetmiştir. 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 2024 yılı sonunda toplam satış hasılatı 624,6 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Bu yükselişte Şirket'in 2024 yılında kaydedilen 384,2 milyon TL'lik gayrimenkul satış geliri etkili olmuştur. Şirket 2024 yılında Ankara Gölbaşı arsasını ve Şile Laden Evleri projesindeki toplam 14 adet villanın 11 adedinin satışını gerçekleştirmiştir. Şirket'in 2024 yılında kira gelirleri 230,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şeker Kule dönüşümü kapsamında Şeker Kule de yer alan kiracıların çıkarılması ve İzmir'de bulunan binanın deprem güçlendirme çalışmaları nedeniyle boşaltılması sonucu kira gelirini olumsuz etkilemiştir. Bu etkiler nedeniyle Şirket'in 31.12.2025 itibariyle toplam satış hasılatı yıllık bazda %31,7 azalışla 426,7 milyon TL seviyesine gerilemiştir. 31.12.2025 tarihinde sona eren mali dönemde kira gelirleri yıllık bazda %24,2 azalışla 175,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, gayrimenkul satış gelirleri yıllık bazda %34,5 düşüşle 251,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in gayrimenkul satış gelirleri Şile Laden Evleri projesindeki toplam 2 adet villanın satışı ve 2025 Kasım ayında Kazakistan/Almati şehrinde bulunan arsasını 4,55 milyon dolar (191.293.830 TL) bedelle satışından kaynaklanmıştır. Şirket'in 30.06.2025 döneminde 167,8 milyon TL seviyesinde bulunan toplam satış hasılatı 30.06.2026 döneminde yıllık bazda %5,1 düşüşle 159,2 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Bu düşüşte Şirket'in 30.06.2025 döneminde kaydetmiş olduğu 59,6 milyon TL seviyesindeki gayrimenkul satış gelirlerinin 30.06.2026 döneminde 49,2 milyon TL seviyesine gerilemesi etkili olmuştur. Şirket'in 30.06.2025 döneminde 108,2 milyon TL seviyesinde bulunan kira gelirleri 30.06.2026 döneminde 110,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

		Brüt Kar Şirket'in 2023-30.06.2026 döneminde hasılat rakamlarında kira gelirleri ve gayrimenkul satışlarına bağlı olarak görülen değişim ile enflasyon muhasebesi nedeniyle ortaya çıkan farklar, brüt karlık üzerinde etkile olmuştur. Şirket'in 2023 yılında brüt kar rakamı 193,0 milyon TL, 2024 yılında ise 93,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özellikle 2023 yılına göre artan gayrimenkul satış maliyetleri, brüt kar rakamının düşmesinde etkili olmuştur. Enflasyon muhasebesi nedeniyle proje halindeki stoklarda ortaya çıkan değer düşüklüğü ise 2025 yılında Şirket'in brüt faaliyet zararı kaydetmesine neden olmuştur. Şirket'in 2025 yıl sonunda Şeker Kule satışlarına başlaması nedeniyle satış hasılatı düşmüş ve karşılık olarak kaydedilen 1,16 milyar TL'lik proje halindeki stok değer düşüklüğü sonrası 1,04 milyar TL brüt zarar oluşmuştur. 30.06.2025 döneminde 183,3 milyon TL brüt zarar kaydeden Şirket, 30.06.2026 döneminde 397,0 milyon TL'lik proje halindeki stok değer düşüklüğü sonrası 305,7 milyon brüt zarar açıklamıştır. **Esas Faaliyet Kârı** Şirket'in esas faaliyet karı 2023 yılında 129,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket, 2024 yılında ise azalan brüt kar ve artan genel yönetim giderlerinin etkisiyle esas faaliyetlerinden 1,74 milyon TL zarar kaydetmiştir. 2025 yıl sonunda esas faaliyet zararı 1,17 milyar TL seviyesine yükselmiştir. Söz konusu zararda, özellikle proje halindeki stoklara ilişkin enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında kaydedilen 1,16 milyar TL tutarındaki değer düşüklüğü karşılığı ile yıllık bazda %14,1 artış gösteren genel yönetim giderleri etkili olmuştur. Şirket'in esas faaliyet zararı 30.06.2025 itibarıyla 261,9 milyon TL seviyesinde iken, 30.06.2026 itibarıyla yıllık bazda %48,6 artışla 389,1 milyon TL seviyesine yükselmiştir. İlk yarı yılda esas faaliyet zararındaki artışta, proje halindeki stoklara ilişkin enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında ayrılan değer düşüklüğü karşılığı ve genel yönetim giderlerindeki yükseliş etkili olmuştur. **Finansman Gelir ve Giderleri** Şirket'in finansman giderleri içindeki en büyük kısım döviz kredilerinden kaynaklanan kur farkı giderleri ve kredi faiz giderleridir. Şirket 2023 yılında artan kur farkı giderlerinden net 309,9 milyon TL finansman gideri kaydetmiştir. Şirket'in 2024 yılında ve 2025 yılında azalan kredi borcuna bağlı olarak azalan kur farkı giderleri nedeniyle net finansman giderlerinde azalış yaşanmıştır. Şirket'in net finansman giderleri 2024 yılında 180,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2025 yılında geçen yıla göre %59,0 düşüşle 73,9 milyon TL olmuştur. Şirket'in 30.06.2025 döneminde 61,5 milyon TL seviyesinde bulunan net finansman giderleri 30.06.2026 döneminde azalan finansman borçlarına bağlı olarak 31,6 milyon TL seviyesine gerilemiştir. **Dönem Kar/Zarar** Şirket 2023 yılını 842,9 milyon TL net kar ile tamamlamıştır. Bu net kar rakamında 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 457,7 milyon TL net zarar kaydetmiştir. Şirket'in esas faaliyetlerinden 1,74 milyon TL zarar kaydetmesi yanı sıra yatırım faaliyetlerinden kaydedilen zarar ve azalan net parasal

		pozisyon kazancı net zararın yükselmesinde etkili olmuştur. Şirket'in 2025 yılında net zarar rakamı 1,27 milyar TL seviyesine yükselmiştir. Bu zararda, 1,17 milyar TL'lik esas faaliyet zararı, yatırım faaliyetlerinden kaydedilen 289,9 milyon TL'lik gider ve azalan net parasal pozisyon kazancı etkili olmuştur. 30.06.2025 döneminde 369,0 milyon TL net zarar kaydeden Şirket'in 30.06.2026'da net zararı, esas faaliyetlerinden kaydedilen zararın yükselmesi ve kaydedilen 33,5 milyon TL'lik ertelenmiş vergi gideri sonrası (30.06.2025 döneminde kaydedilen 89,6 milyon TL'lik ertelenmiş vergi gelirine karşılık) 626,5 milyon TL seviyesine yükselmiştir.
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.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması s**	Finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarları aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. Şirket'in işletme sermayesi, mevcut yükümlülüklerini karşılama gücü yeterlidir.

(TL)	31.12.2023*	31.12.2024**	31.12.2025**
A- Dönen Varlıklar	1.035.048.060	498.111.072	2.229.464.173
B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	793.160.861	528.881.707	305.763.150
Net İşletme Sermayesi (A-B)	241.887.199	-30.770.635	1.923.701.023
Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	1,30	0,94	7,29

*Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

(TL)	31.12.2025***	30.06.2026***
A- Dönen Varlıklar	2.625.414.910	2.595.163.230
B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	360.066.398	330.627.758
Net İşletme Sermayesi (A-B)	2.265.348.512	2.264.535.472
Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	7,29	7,85

*** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

	C—SERMAYE PİYASASI ARACI	
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek 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 813.555.283 TL (%100 oranında) nakit karşılığı olmak üzere 1.627.110.566 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 görecek payın menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) TRESKGY00015'dir. Halka arz edilecek paylar, 813.555.283 TL tutarındaki sermayeyi temsilen her biri 1 TL nominal değerli 813.555.283 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 5.000.000.000 (beşmilyar) TL olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerde 5.000.000.000 (beşmilyar) 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 yapılıp yapılmadığı veya yapılıp 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 işlem görmektedir. Yeni pay alma hakkı kullanımı ile edinilecek paylar da ayrıca bir işlem yapılmasına gerek olmaksızın borsada işlem görecektir. (Sermaye artırımı 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 artırımı 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 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 Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 23. 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 dağıtımı 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 Ilişkin 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 tanıması 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 Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. **İnşaat Sektörüne İlişkin Riskler** • İnşaat İzinleri; gayrimenkullerin alım-satımı, inşaası, 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. • 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. **3.İhraççıya Özgü Diğer Riskler** • 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 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. 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. **4. Diğer Riskler** • Makroekonomik sebepler nedeniyle Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı öngörülen sürelerden daha uzun sürebilir. • 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'de yaşanan terör saldırıları ve darbe girişimi, protesto gibi politik olaylar, ekonomide dalgalanmalara yol açarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.
D.2	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**1. <u>İhraç Edilen Payların Fiyat ve İşlem Hacmine İlişkin Riskler</u>** Şirket paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecek paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır. Borsada işlem görecek 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 görecek 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. <u>İhraç Edilen Payların Kar Payı Ödenememesi Riski</u>

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 dağıtılabilir 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- <u>İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler</u>

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

Sermaye arttırımı nedeniyle ihraç edilecek paylarda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği brüt gelir 813.555.283 TL'dir. Tahmini halka arz giderleri olan **3.964.014** TL'nin düşülmesi sonucu net 809.591.269 TL fon elde edilmesi planlanmaktadır. Sermaye artırımı kapsamında pay başına maliyetin ise 0,0049 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz giderlerine ilişkin tahmini giderler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Çıkarılmış Sermaye (TL)	813.555.283
Ortaklığın satışı yapılacak paylarının nominal değeri	813.555.283
Nominal Pay (TL)	1,0
Nakit sermaye artışı (TL)	813.555.283
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	1.627.110.566
Masraflar	**TL**
SPK (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	1.627.111
BİAŞ Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	256.270
MKK (%0,005 + BSMV)	42.712
Rekabet Kurulu Ücreti (%0,04)	325.422
Halka Arz Komisyonu (BSMV Dahil)	1.312.500
Tescil İlan +Noter+ISIN + Diğer Giderler	400.000
Toplam Masraf	**3.964.014**
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	**813.555.283**
Net Gelir (Halka Arz Tutarı- Toplam Masraf)	**809.591.269**
Pay Başına Maliyet	**0,0049**

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 artırımı 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 25/09/2026 tarihli kararıyla, Şirket sermayesinin 813.555.283 TL'den 1.627.110.566 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir. Mevcut ortaklarımızın yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda sermaye artışı ile sağlanacak brüt fon 813.555.283 TL net fon ise 809.591.269 TL'dir. Şirket'in sermaye artırımıyla elde edeceği fon, KAP'da açıklanan ve İzahname ekinde ye alan Fon Kullanım Raporunda ayrıntılı şekilde belirtildiği üzere kullanılacaktır. Buna göre Şirket'in sermaye artırımıyla elde edeceği net fonun %54'ünü yeni yatırımların finansmanında, %13'ü mevcut yatırımların finansmanında ve %33'ü ise işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla kullanılacaktır. Fon kullanım raporuna ilişkin, ön görülen kullanım alanları arasında +/- %15 ve üzeri sapmalar olması durumunda durum gerekçeleriyle birlikte KAP'ta ayrıca duyurulacaktır.
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 kullandırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından 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. BIAŞ'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 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

	Sermaye Artırım Öncesi 30.06.2026	**Sermaye Artırım Sonrası** %100 Katılım
30/06/2026 itibarıyla Özkaynak Tutarı (TL)	7.026.704.745	7.026.704.745
Nakit sermaye artışı (TL)	-	813.555.283
Halka arz masrafları (TL)	-	-3.964.014
Özkaynak Tutarı (TL)	-	7.836.296.014
Sermaye (TL)	813.555.283	1.627.110.566
Pay başına defter değeri (TL)	8,64	4,82
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (TL)	-	3,82
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)	-	44,20%

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımıyla, sermaye artırımı sonucunda mevcut ortaklar için sulanma etkisi pay başına 3,82 TL (%44,2)'dir.

	Sermaye Artırım Öncesi 30.06.2026	**Sermaye Artırım Sonrası** %0 Katılım
30/06/2026 itibarıyla Özkaynak Tutarı (TL)	7.026.704.745	7.026.704.745
Nakit sermaye artışı (TL)	-	813.555.283
Halka arz masrafları (TL)	-	-3.964.014
Emisyon Primi		748.470.860
Özkaynak Tutarı (TL)	-	8.584.766.874
Sermaye (TL)	813.555.283	1.627.110.566
Pay başına defter değeri (TL)	8,64	5,28
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (TL)	-	-3,36*
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)	-	-38,90%
Yeni ortaklar için sulanma etkisi (TL)	-	3,36**
Yeni ortaklar için sulanma etkisi (%)	-	174,80%

* Hesaplama sonrası mevcut ortaklar için sulanma etkisi -3,360953 olup bu rakam -3,36'ya yuvarlanmıştır.

** Hesaplama sonrası yeni ortaklar için sulanma etkisi 3,356081 olup bu rakam 3,36'ya yuvarlanmıştır.

Mevcut hissedarların yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda, kalan paylar için herhangi bir satın alma taahhüdü bulunmamaktadır. Bu durumda sulanma etkisi pay başına -3,36 TL (-%38,9) olacaktır. Yeni ortaklar için sulanma etkisi ise 3,36 TL (%174,8) olacaktır.

E.7 Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler 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 birincil 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):

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
31.12.2023	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 Müsavirler Odası
31.12.2024				
31.12.2025				
30.06.2026				

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

İzahname'de yeralan finansal dönemler itibariyle bağımsız denetim kuruluşun/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişimi olmamıştır.

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 30.06.2026 dönemi itibarıyla finansal tabloları DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş, finansal tablolara Sorumlu Ortak Başdenetçi olarak Koray Öztürk görüş bildirmiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

4.1. Bilanço

31.12.2023 tarihli finansal tablolarda bilanço rakamları TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2024 yıl sonu satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tablolarda bilanço rakamları TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2025 yılı sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. 31.12.2025 ve 30.06.2026 tarihli finansal tablolarda bilanço rakamları TMS 29 kapsamında 30.06.2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Bilanço (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2023 *	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2024**	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2025**
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	299.105.727	397.087.115	199.792.504
Finansal Yatırımlar	438.580.696	0	0
Diğer Alacaklar	521.514	488.821	534.654
Proje Halindeki Stoklar	277.727.061	72.373.967	1.987.289.651
Peşin Ödenmiş Giderler	4.958.247	22.546.947	29.087.996
Diğer Dönen Varlıklar	14.154.811	5.614.222	12.759.368
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	**1.035.048.056**	**498.111.072**	**2.229.464.173**
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	2.782	31.398	6.942
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.645.963.785	8.274.590.080	4.956.764.307
Maddi Duran Varlıklar	174.141.042	370.750.623	145.391.952
Kullanım Hakkı Varlıkları	0	5.792.856	2.309.702
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	203.008	290.716	399.764

TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**6.820.310.617**	**8.651.455.673**	**5.104.872.667**
TOPLAM VARLIKLAR	**7.855.358.673**	**9.149.566.745**	**7.334.336.840**
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	0	15.659.988	2.121.386
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	647.169.046	407.049.300	261.364.003
Ticari Borçlar	14.350.706	1.327.645	2.373.283
Diğer Borçlar	9.800.980	6.598.467	7.995.651
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	121.255.532	97.054.350	30.241.664
Kısa Vadeli Karşılıklar	584.593	1.191.957	1.667.163
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**793.160.857**	**528.881.707**	**305.763.150**
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	524.838.314	272.017.125	136.516.426
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar	0	4.366.113	170.998
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.477.796	703.273	344.052
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	8.522.644	590.670.094	396.053.583
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**534.838.754**	**867.756.605**	**533.085.059**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**1.327.999.611**	**1.396.638.312**	**838.848.209**
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	6.527.359.062	7.752.928.433	6.495.488.631
Ödenmiş Sermaye	813.555.283	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	3.899.864.438	5.335.949.535	5.355.949.535
Geri Alınmış Paylar (-)	-28.284.045	-37.021.645	- 8.951.151
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	65.625.988	85.899.384	77.809.323
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	72.397.988	88.731.912	85.540.019
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.812.391	2.372.281	2.372.281
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	859.456.124	1.901.179.053	1.443.441.683
Net Dönem Karı veya Zararı	842.930.895	-457.737.370	- 1.274.228.342
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**6.527.359.062**	**7.752.928.433**	**6.495.488.631**
TOPLAM KAYNAKLAR	**7.855.358.673**	**9.149.566.745**	**7.334.336.840**

***Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**
**** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**

Bilanço (TL)	**Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2025*****	**Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2026*****
DÖNEN VARLIKLAR		
Nakit ve Nakit Benzerleri	235.275.464	45.329.457
Finansal Yatırımlar	0	0
Diğer Alacaklar	629.609	4.582.956
Proje Halindeki Stoklar	2.340.230.420	2.501.414.456
Peşin Ödenmiş Giderler	34.253.997	35.386.362
Diğer Dönen Varlıklar	15.025.420	8.449.999
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	**2.625.414.910**	**2.595.163.230**
DURAN VARLIKLAR		
Diğer Alacaklar	8.175	6.942
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.837.080.976	5.143.622.000
Maddi Duran Varlıklar	171.213.426	174.964.928
Kullanım Hakkı Varlıkları	2.719.903	3.127.078
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	470.762	422.281
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**6.011.493.242**	**5.322.143.229**
TOPLAM VARLIKLAR	**8.636.908.152**	**7.917.306.459**
KAYNAKLAR		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	2.498.142	3.462.283

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	307.782.004	263.928.082
Ticari Borçlar	2.794.776	13.781.968
Diğer Borçlar	9.415.671	19.403.393
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	35.612.555	23.944.762
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.963.250	6.107.270
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**360.066.398**	**330.627.758**
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	160.761.615	55.866.120
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar	201.367	2.076.612
Uzun Vadeli Karşılıklar	405.155	344.052
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	466.392.326	501.687.172
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**627.760.463**	**559.973.956**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**987.826.861**	**890.601.714**
ÖZKAYNAKLAR		
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	7.649.081.291	7.026.704.745
Ödenmiş Sermaye	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	6.451.647.774	6.451.647.774
Geri Alınmış Paylar (-)	-10.540.865	-10.540.865
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	91.628.188	91.628.188
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	100.731.845	104.860.895
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10.540.865	10.540.865
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	1.692.048.296	191.518.201
Net Dönem Karı veya Zararı	-1.500.530.095	-626.505.596
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**7.649.081.291**	**7.026.704.745**
TOPLAM KAYNAKLAR	**8.636.908.152**	**7.917.306.459**

***** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**

4.2. Kar Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

31.12.2023 tarihli finansal tablolarda kar zarar ve diğer gelir tablosu rakamları TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2024 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2024 tarihli ve 31.12.2025 finansal tablolarda kar zarar ve diğer gelir tablosu rakamları TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2025 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. 30.06.2025 tarihli finansal tablolarda kar zarar ve diğer gelir tablosu rakamları da TMS 29 kapsamında 30.06.2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Kar Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (TL)	**Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2023***	**Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2024****	**Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2025****	**Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2025*****	**Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2026****
Hasılat	**205.395.026**	**624.622.243**	**426.650.344**	**167.817.870**	**159.182.877**
Satışların Maliyeti	-12.384.344	-530.635.227	-1.470.958.692	-351.098.272	-464.873.634
BRÜT KAR (ZARAR)	**193.010.682**	**93.987.016**	**-1.044.308.348**	**-183.280.402**	**-305.690.757**
Genel Yönetim Giderleri	-66.065.151	-96.330.883	-109.913.064	-77.012.278	-82.267.132
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.642.215	4.534.727	48.225	1.104.421	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-2.435.545	-3.928.335	-20.093.168	-2.704.257	-1.111.557
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	**129.152.201**	**-1.737.475**	**-1.174.266.355**	**-261.892.516**	**-389.069.446**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	865.249.412	187.853.181	61.819.874	55.848.244	4.820.063
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-58.344.445	-355.598.667	-351.801.745	-224.582.337	-243.023.568
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	**936.057.168**	**-169.482.961**	**-1.464.248.226**	**-430.626.609**	**-627.272.951**
Finansman Gelirleri	356.784.952	149.927.256	63.219.542	47.460.586	11.043.918
Finansman Giderleri	-666.733.715	-330.154.477	-137.159.806	-108.967.418	-42.640.960

Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	209.077.083	146.957.394	70.667.200	33.473.749	65.889.649
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	**835.185.488**	**-202.752.788**	**-1.467.521.290**	**-458.659.692**	**-592.980.344**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	7.745.407	-254.984.582	193.292.948	89.618.215	-33.525.252
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	7.745.407	-254.984.582	193.292.948	89.618.215	-33.525.252
DÖNEM KARI (ZARARI)	**842.930.895**	**-457.737.370**	**-1.274.228.342**	**-369.041.477**	**-626.505.596**

***Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**
**** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**
***** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**

Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

	Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**31.12.2023***	**31.12.2024****	**31.12.2025****
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	737.686.423	397.087.115	199.792.504
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	7.091.375.393	8.720.965.461	7.081.897.651
C	İştirakler	Md. 24/(b)	-	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.. 23/(f)	-	-	-
	Diğer Varlıklar		26.296.861	31.514.168	52.646.684
D	**Toplam Varlıklar**	Md. 3/(p)	**7.855.358.677**	**9.149.566.744**	**7.334.336.839**
E	Finansal Borçlar	Md. 31	1.172.007.360	679.066.425	397.880.429
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	20.026.101	2.292.384
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	6.527.359.062	7.752.928.432	6.495.488.631
	Diğer Kaynaklar		155.992.255	697.545.786	438.675.396
D	**Toplam Kaynaklar**	Md. 3/(k)	**7.855.358.677**	**9.149.566.744**	**7.334.336.840**

	Konsolide Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**31.12.2023***	**31.12.2024****	**31.12.2025****
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)	299.105.727	397.087.115	199.792.504
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	178.765.463	210.115.388	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24/(c)	-	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28	-	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	22.690.595	299.480	241.181
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(c)	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(1)	438.580.696	-	-

	Portföy Sınırlamaları	**İlgili Düzenleme**	**31.12.2023***	**31.12.2024****	**31.12.2025****	**Asgari / Azami Oranı**
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	0%	0%	%0	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a),(b)	90%	95%	%97	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle	Md. 24/(b)	9%	4%	%3	≤ % 49

	İştirakler					
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	2%	2%	%0	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	0%	0%	%0	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28	0%	0%	%0	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	18%	9%	%6	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	4%	4%	%3	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	6%	0%	%0	≤% 10

***Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**
**** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**

	Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**31.12.2025*****	**30.06.2026*****
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	235.275.464	45.329.457
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	8.339.636.000	7.811.636.456
C	İştirakler	Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		61.996.688	60.340.546
D	**Toplam Varlıklar**	Md. 3/(p)	**8.636.908.152**	**7.917.306.459**
E	Finansal Borçlar	Md. 31	468.543.619	319.794.202
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	2699509	5538895
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	7.649.081.291	7.026.704.745
	Diğer Kaynaklar		516.583.733	565.268.617
D	**Toplam Kaynaklar**	Md. 3/(k)	**8.636.908.152**	**7.917.306.459**

	Konsolide Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**31.12.2025*****	**30.06.2026*****
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)	235.275.464	45.329.457
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24/(c)	2.019.582	1.950.000
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	284.015	284.015
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(c)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(1)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	**İlgili Düzenleme**	**31.12.2025*****	**30.06.2026*****	**Asgari / Azami Oranı**
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	0%	0%	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a),(b)	97%	99%	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	3%	1%	≤ % 49

4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	0%	0%	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	0%	0%	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28	0%	0%	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	6%	5%	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	3%	1%	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	0%	0%	≤% 10

***** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**

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, gerçekleşmeleri 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 belirletilmemiştir.

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 aldığında, bu 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 da dâhil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Her ne kadar belirli hukuki veya fiili

konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcından 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 74 adet taşınmazı/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 kiralanması 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, Mali ve İdari İşler Direktörü, Proje ve İnşaat Yönetim Direktörü, Gayrimenkul Yönetim ve Pazarlama Direktörü ile 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 öngörülebilmektedir.

Şirket'in İzahname tarihi itibariyle 7.500.000 USD tutarında bir kredi sözleşmesi bulunmaktadır. Bu sözleşme uyarınca yükümlülüklerinin teminatı olarak Metrocity A Blok da bulunan 10. Ve 11. Katlardaki gayrimenkul üzerinde ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu borcun kalan anapara tutarı 6.285.000 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 temliki veya rehnedilmesi, ticari işletme rehni ve alacağın temliki 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'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 tanıması durumunda Şirket'in faaliyetleri olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket, ana markası olarak TPMK nezdinde Şirket'in hakim ortağı ve ilişkili tarafı olan Şekerbank adına tescil edilmiş "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 tanıması halinde Şirket'in faaliyetleri ve değeri olumsuz yönde etkilenebilir.

5.1.9. Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar 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 Portföyünde 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 azalabilir. 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'lara %50 oranında kar payı dağıtmaları durumunda kurumlar vergisinden muafiyet tanınmıştır. Bu muafiyet, gayrimenkul sektörünün büyüme performansını destekleyen önemli unsurlardan biridir. Söz konusu vergi avantajının kaldırılması, sektör faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2.1.4 Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşebilecek 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 değerleme doğası gereği sübjektif 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 değerleme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulacaktır. İç piyasada oluşabilecek olumsuz sonuçlar, gayrimenkullerin değerini düşürebilir. Bu nedenle ilgili gayrimenkullerin, değerleme 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, inşaası, 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 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.

5.2.2.3. Konut kredileri faiz oranları

Türkiye'de konut alımları, önemli ölçüde konut kredileri aracılığıyla finanse edilmektedir. Geçmiş dönemlerde faiz oranlarında yaşanan artışların, konut finansman maliyetlerini yükselterek konut talebi üzerinde olumsuz etkide bulunduğu görülmüştür. TCMB'nin politika faizinde gerçekleştirdiği indirimlere rağmen, söz konusu indirimlerin konut kredisi faiz oranlarına aynı ölçüde yansımaması ve konut kredisi faizlerinin halen yüksek seviyelerde seyretmesi, konut talebini ve satışlarını sınırlandıran unsurlardan biri olmaya devam etmektedir. Piyasa faiz oranlarının gelecekte artması veya konut kredisi faiz oranlarının yüksek seviyelerini koruması halinde, konut alıcılarının finansman maliyetleri artabilir ve konut kredilerinin finansman kaynağı olarak cazibesi azalabilir. Bu durum, konut sektörüne yönelik talebin gerilemesine ve buna bağlı olarak Şirket'in konut portföyüne yönelik talebin azalmasına neden olabilir. Söz konusu gelişmeler, Şirket'in satışlarını, nakit akışlarını, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

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

Türkiye'de gayrimenkullerin inşaası, 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**	
	İlişkili Taraf	**İlişkili Olmayan Taraf**	**İlişkili Taraf**	**İlişkili Olmayan Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer taraf**
31.12.2025**	-	-	-	541.596	193.532.879	6.259.625
31.12.2024**	-	-	-	520.219	397.087.115	-
31.12.2023*	-	-	-	653.435	299.105.727	438.580.696

*Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (TL)						
Finansal Dönem	**Ticari Alacaklar**		**Diğer Alacaklar**		**Bankalardaki Mevduat**	
	İlişkili Taraf	**İlişkili Olmayan Taraf**	**İlişkili Taraf**	**İlişkili Olmayan Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer taraf**
30.06.2026***	-	-	-	4.589.898	39.765.486	5.563.971
31.12.2025***	-	-	-	637.784	227.904.163	7.371.328

***Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

5.3.2. 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 30.06.2026, 31.12.2025, 31.12.2024 ve 31.12.2023 finansal dönemler itibarıyla Şirket'in yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlülüklerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**30.06.2026**
	ABD Doları	**ABD Doları**	**ABD Doları**	**ABD Doları**
Toplam Varlıklar	**16.781.461**	**6.032.477**	**3.436.664**	**627.987**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.205.804	9.312.157	6.234.761	5.640.237
Uzun Vadeli Yükümlülükler	12.000.000	5.900.000	3.185.000	1.215.524
Toplam Yükümlülükler	**27.205.804**	**15.212.157**	**9.419.761**	**6.855.761**
Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (ABD Doları-Net)	**-10.424.343**	**-9.179.680**	**-5.983.097**	**-6.227.774**

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

Şirket'in 30.06.2026 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.

	30.06.2026 (Kar/Zarar)	
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer kaybetmesi
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-28.985.277	28.985.277
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları net etki	**-28.985.277**	**28.985.277**

5.3.3. 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 30.06.2026 ara dönem finansal tablolarında likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerin defter değeri 344.736.490 TL olup, söz konusu tutarın 319.794.202 TL'si finansal borçlanmalardan, 5.538.895 TL'si kiralama işlemlerinden ve 19.403.393 TL'si ise diğer borçlardan kaynaklanan yükümlülüklerden oluşmaktadır. Şirket'in 2025 yıl sonu finansal tablolarında (Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre) likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerin defter değeri 480.658.799 TL olup, söz konusu

tutarın 468.543.619 TL'si finansal borçlanmalardan, 2.699.509 TL'si kiralama işlemlerinden ve 9.415.671 TL'si ise diğer borçlardan kaynaklanan yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Şirket'in 2025 yıl sonu finansal tablolarında (Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre) likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerin defter değeri 400.172.813 TL olup, söz konusu tutarın 397.880.429 TL'si finansal borçlanmalardan ve 2.292.384 TL'si ise kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Şirket'in 2024 yıl sonu finansal tablolarında (Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre) likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerin defter değeri 697.420.884 TL olup, söz konusu tutarın 693.054.771 TL'si finansal borçlanmalardan, 4.366.113 TL'si kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Şirket'in 2023 yıl sonu finansal tablolarında (Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre) likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerin defter değeri 1.172.007.360 TL 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 görecek paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır.

Borsada işlem görecek 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 görecek 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 dağıtılabilir 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 izahname tarihi itibariye toplam 178 bağımsız bölümün bulunduğu gayrimenkullerinin İstanbul, birinci derece deprem riski bölgesinde, yani depremlerden en çok etkilenebilecek 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, 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 30.06.2026 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde gerçekleştirdiği yatırım projelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

<u>Şile Projesi</u>

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 Koparetif'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 itibariyle 13 adeti satılmış, 1 adet için ise satış vadi sözleşmesi imzalanmış henüz tapu devri yapılmamıştır.

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

Şeker Kule Ofis Katlarının Rezidansa Dönüşüm Projesi – Alya Residence

Şirket'in 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, Dekorasyon ve Tamamlama Sözleşmesi imzalanmıştır. Buna göre hasılatın %67'si Şeker GYO'ya, %33'ü Yükleniciye aittir. 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 itibariyle 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 %5O mülkiyeti Şeker GYO'da, %50 Mülkiyeti Yüklenici'de, 159'nolu işyerinin ise %60 mülkiyeti Şeker GYO'da, %40 mülkiyeti Yüklenici de olacaktır.

İzmir-Konak

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

Bu kapsam da projeye ilişkin resmi süreçler tamamlanarak, 08.05.2025 tarihinde güçlendirme ruhsatı alınmış, ardından inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Yenilenen bina, güçlü fiziksel özellikleriyle birlikte kiralama süreçlerine hazır hale getirilmektedir. Güçlendirme çalışmalarının inşai faaliyetleri Haziran 2026 itibarıyla tamamlanmış olup iskan süreci devam etmektedir. Projenin tamamlanmasını takiben gayrimenkulün güncel teknik kapasitesi, yapısal durumu ve piyasa koşulları dikkate alındığında binanın kira verimliliğinin ve piyasa değerinin artması beklenmektedir.

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 30.06.2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul (YAG) portföyünde toplam 98 adet gayrimenkulü bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkuller 20 farklı ilde konumlanmış olup, toplam ekspertiz değeri 30.06.2026 itibariyle 5.143.622.000 TL'dir. Bu değerin nitelik dağılımı %98,23 ticari/ofis, %0,71 sanayi tesisi, %0,57 mesken, ve %0,49 arsa şeklindedir.

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30.06.2026 itibariyle YAG portföy özet tablosu aşağıda yer almaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Portföy Özet Tablosu - 30.06.2026	
Toplam Arisa Alana (m²)	**654**
Toplam Arsan Adedi	**2**
Arsaların Toplam Ekspertiz Değeri	**24.950.000 TL**
Toplam Konut Alanı (m²)	**566**
Konutta Bağımsız Bölüm Adedi	**1**
Konutların Toplam Ekspertiz Değeri	**29.450.000 TL**
Toplam Ticari Alan (m²) (*)	**33.742**
Ticari Alanda Bağımsız Bölüm Adedi (*)	**95**
Ticari Alanların Toplam Ekspertiz Değeri (*)	**5.089.222.000 TL**
Gayrimenkullerin Toplam Ekspertiz Değeri	**5.143.622.000 TL**

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

Şirketin proje halinde portföyünde Şile Laden Evleri Projesinde 1 adet (14 adet villandan 13 adetin satışı gerçeklemiş), Şeker Kule Dönüşüm Projesi'nde (Alya Residence) zemin katta 2 adet, 2. normal katta 11 adet ve 9. kat ile 23. kat arasında bulunan 99 adet olmak üzere toplamda 113 adet bağımsız bölüm stok gayrimenkuller vasfında bulunmaktadır. Alya Residence Levent de yer alan bağımsız bölümlerin 13.10.2025 tarihi itibariyle konut ve ofis nitelikli kat mülkiyeti tapuları çıkmıştır.

Stok Gayrimenkuller Portföy Tablosu -30.06.2026	
Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	**11.970**
Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Adedi	**112**
Şeker Kule Dönüşüm Projesi Bağımsız Bölüm Değeri	**4.246.819.969 TL (*)**
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	**226**
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Adedi	**1**
Laden Şile Evleri Bağımsız Bölüm Değeri	**23.404.606 TL**
Stok Gayrimenkuller Toplam Değeri	**4.270.224.575 TL**

(*) Enflasyon muhasebesi kapsamında (1.768.810.119 TL) stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

Şeker GYO, Şeker Kule'de yapılan 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 dönüştürmüştür. Proje revizyonu sonucunda 98 adet "Konut", 3 adet "Dükkan" ve 58 adet "Ofis" olmak üzere 159 adet bağımsız bölüm oluşmuştur. Dönüşüm çalışması, %67 Şeker GYO ve %33 yüklenici payı ile hasılat paylaşımı modeli ile hayata geçirilmiştir. 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 itibariyle Proje de satış işlemleri devam etmektedir.

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 %5O mülkiyeti Şeker GYO'da, %50 Mülkiyeti Yüklenici'de, 159'nolu işyerinin ise %60 mülkiyeti Şeker GYO'da, %40 mülkiyeti Yüklenici de dir.

Şirket, gelirleri ağırlıklı olarak ilgili gayrimenkullerin kiraya verilmesinden ve proje satışlarından oluşmaktadır. Şile Proje satışlarının tamamlanması Alya satışlarının devam etmesi nedeniyle hasılat içinde Kira Gelirleri daha ağırlıklı bir yer almaktadır. Şirket'in kira gelirleri 2024 yılında 230,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2025 yıl sonu itibariyle 175,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı itibarıyla Şirket, kira gelirlerinin %88,8'ini ilişkili taraflardan, %11,2'sini ise ilişkili olmayan taraflardan elde etmiştir. 2025 yıl sonu itibariyle ise Şirket, kira gelirlerinin %90,3'ünü ilişkili taraflardan, %9,7'sini ise ilişkili olmayan taraflardan elde etmiştir.
Şirket'in 30.06.2025 döneminde 108,2 milyon TL seviyesinde bulunan kira gelirleri 30.06.2026 döneminde 110,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket 30.06.2025 itibarıyla kira gelirlerinin %91,2'sini ilişkili taraflardan elde ederken 30.06.2026 itibariyle kira gelirlerinin %88,7'sini ilişkili taraflardan elde etmiştir.

Şirket'in gayrimenkul satış gelirleri ise, Şirket 2023 yılında herhangi bir gayrimenkul satış gerçekleştirmemiş, 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 384,2 milyon TL gelir kaydetmiştir. Şirket'in 2025 yılı itibariyle gayrimenkul satış gelirleri ise Şile Laden Evleri projesindeki toplam 2 adet villanın satışı ve 2025 Kasım ayında Kazakistan/Almaati şehrinde bulunan arsasını 4,55 milyon dolar (191.293.830 TL) bedelle satışından kaynaklanmıştır. Şirket bu gayrimenkul satışlarından toplam 251,6 milyon TL gelir kaydetmiştir. 30.06.2025 dönemi itibariyle 59,6 milyon TL seviyesinde gayrimenkul satış geliri kaydeden Şirket 30.06.2026 döneminde 49,2 milyon TL seviyesinde gayrimenkul satış geliri elde etmiştir.

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 ihraççının 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 yaşanmaktadır.

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; konut, ofis, perakende, turizm ve sanayi amaçlı taşınmazları kapsamakta; finansmana erişim, faizler, hane halkı gelirleri, demografik gelişmeler ve yeni arz koşullarından etkilenmektedir. İnşaat faaliyetleri de malzeme üretimi, istihdam ve yatırım harcamaları üzerinden ekonomik faaliyetle yakından ilişkilidir.

Büyük ölçüde yerli sanayiye dayanması, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelinin yüksekliği, başta imalat sektörü olmak üzere diğer sektörlerle sıkı bir girdi-çıktı 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. Demografik açıdan 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. 2026 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yıllık %2,3 büyüme kaydetmiştir. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2026 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; gayrimenkul faaliyetleri %2,1 artarken, inşaat sektöründeki yıllık değişim %1,9 azalış olmuştur. Bu görünüm, ilgili dönemde gayrimenkul faaliyetleri ile yeni inşaat üretiminin aynı yönde hareket etmediğini göstermektedir.

Kaynak:TÜİK-https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/58211

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 1.626 bin adet, 2023 yılında 1.330 bin adet ve 2024 yılında 1.550 bin adet ve 2025 yılında 1.760 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir.

2025 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %13,6 artmıştır. TÜİK verilerine göre, 2023 yılında toplam konut satışları 2022 yılına göre yıllık bazda %18,2 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 2026 yılı Ocak – Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,8 azalarak 950 bin 529 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ipotekli satışlar yıllık %27,6 artışla 188 bin 813 seviyesine yükselirken, diğer satışlar yıllık %12,7 azalışla 761 bin 716 olarak gerçekleşmiştir.

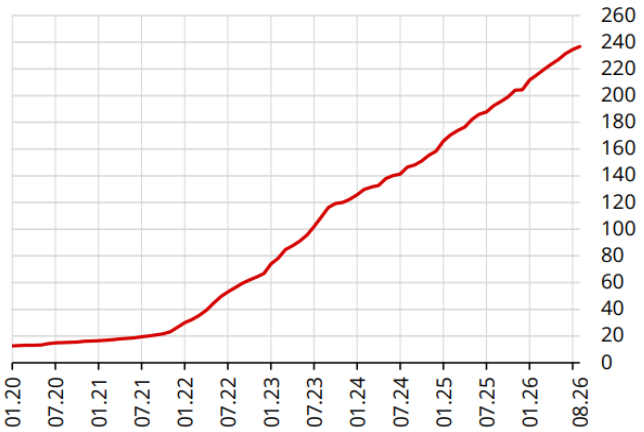
Konut Satış Sayıları – Ağustos 2026

Satış Türü	Ağustos 2025	Ağustos 2026	Değişim (%)	Ocak–Ağustos 2025	Ocak–Ağustos 2026	Değişim (%)
Toplam Konut Satışı	**149.440**	**127.410**	**-14,70%**	**1.020.207**	**950.529**	**-6,80%**
İlk el satış	46.459	44.378	-4,50%	312.634	308.394	-1,40%
İkinci el satış	102.981	83.032	-19,40%	707.573	642.135	-9,20%
Satış Şekline Göre						
İpotekli satış	20.646	22.131	**7,20%**	147.945	188.813	**27,60%**
Diğer satış	128.794	105.279	-18,30%	872.262	761.716	-12,70%

Kaynak: TÜİK - https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/58346

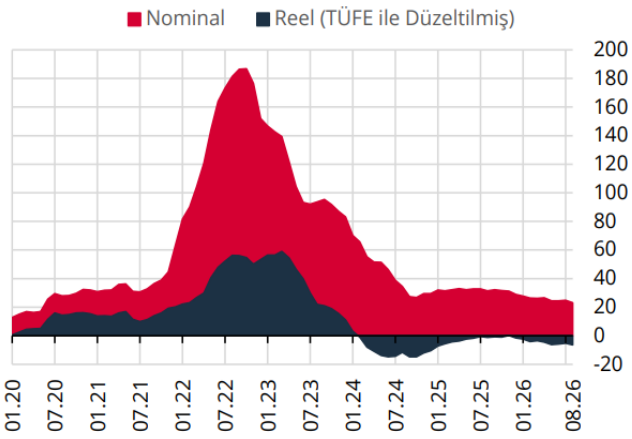
Konut Fiyatları

Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



2023 yılından bu yana 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.

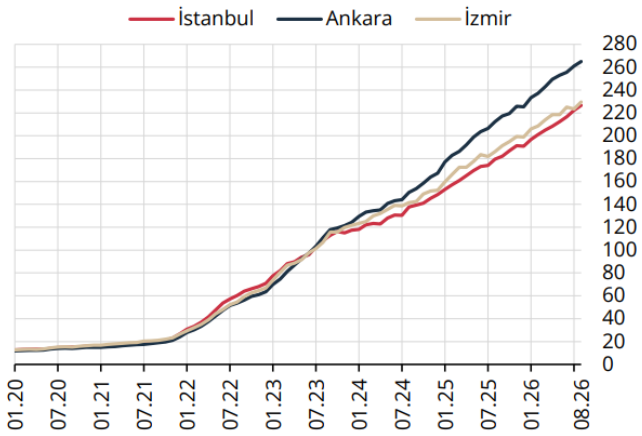
Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2026 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,9 oranında artarak 236,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre %23,0 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %6,5 oranında azalış göstermiştir.

Kaynak: TCMB – Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Kiracı Kira Endeksi – Ağustos 2026

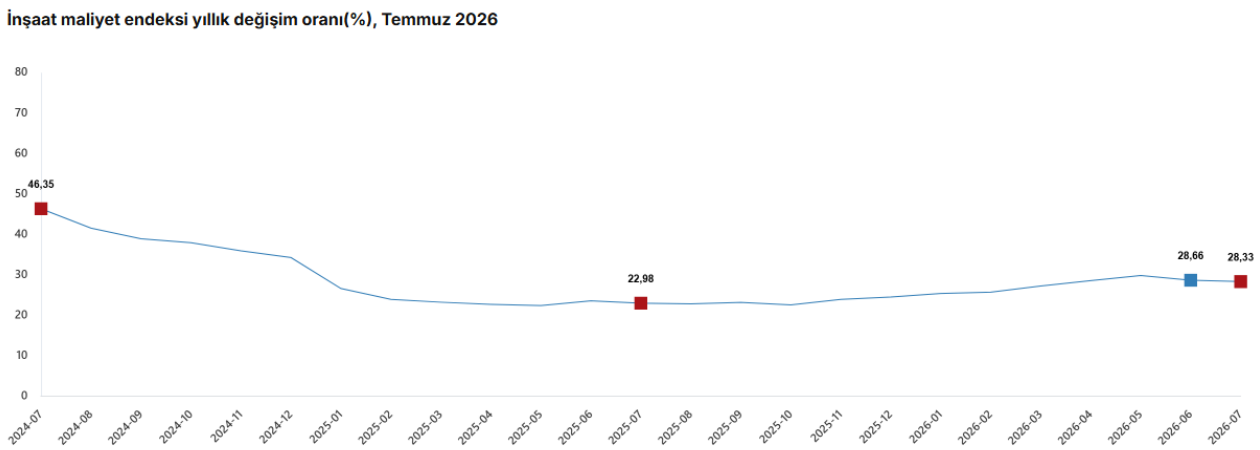
Konut Fiyat Endeksi – 3 Büyük İl (Seviye, 2023=100)



2026 yılı Ağustos ayında, Konut Fiyat Endeksi'nde İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,9, 1,5 ve 2,7 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %26,3, %24,8 ve %23,3 oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: Kaynak: TCMB - Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Kiracı Kira Endeksi – Ağustos 2026

Gerek uygulanan politikaların etkisi gerekse taleple 2024 yılında yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı ikinci çeyreğinden itibaren keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,15 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,33 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,28, işçilik endeksi ise %0,92 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %27,13, işçilik endeksi ise %30,51 artış göstermiştir. Öte yandan TÜİK verilerine göre Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,08 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,37 yükselmiştir.



Kaynak: https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/58204

Yapı Ruhsat istatistikleri

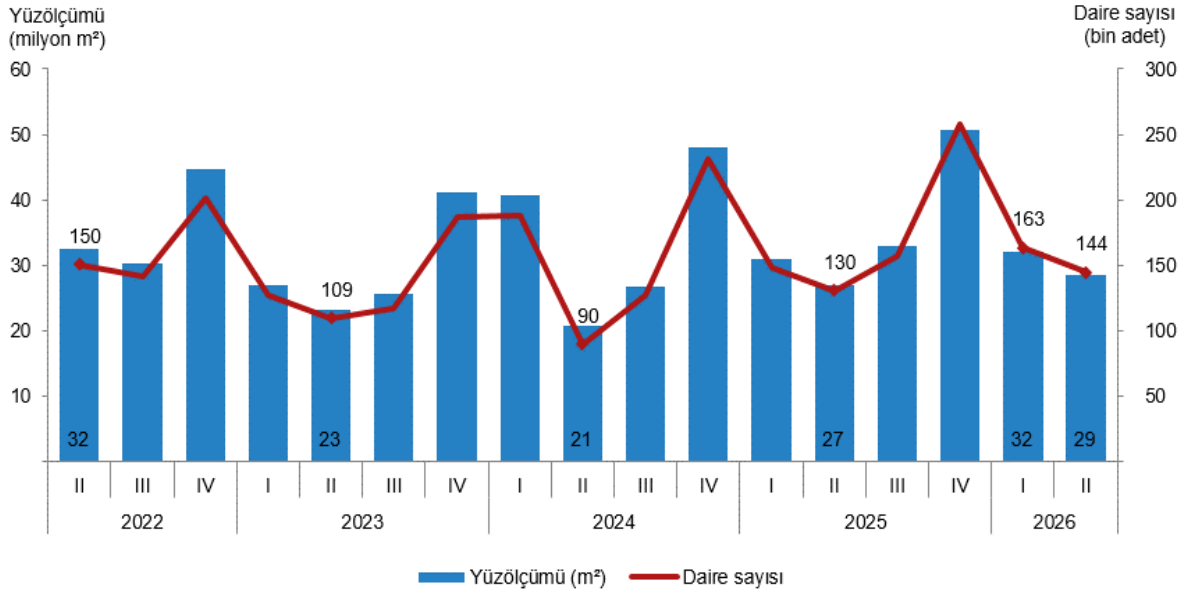
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanma izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektördeki ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimi ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından açıklanan (II. Çeyrek: Nisan–Haziran 2026) verilerine göre; yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %2,0, daire sayısı %9,5 ve yüz ölçüm %7,4 azalmıştır.

Yapı Ruhsatı İstatistikleri						
2023						
Çeyrek	**Bina Sayısı**	**Yıllık Değ. (%)**	**Daire Sayısı**	**Yıllık Değ. (%)**	**Yüzölçüm (m²)**	**Yıllık Değ. (%)**
I	25 815	-9,8	134 316	-3,4	30 833 479	-6,7
II	34 144	6,6	204 276	36,3	45 138 329	23,9
III	39 449	25,1	225 382	48,9	48 880 254	29,1
IV	53 751	13,0	360 848	28,2	72 456 226	17,3
Toplam	**153 159**	**9,6**	**924 822**	**28,2**	**197 308 289**	**16,7**
2024						
Çeyrek	**Bina Sayısı**	**Yıllık Değ. (%)**	**Daire Sayısı**	**Yıllık Değ. (%)**	**Yüzölçüm (m²)**	**Yıllık Değ. (%)**
I	32 829	27,2	207 580	54,5	44 045 282	42,8
II	27 604	-19,2	153 673	-24,8	33 543 938	-25,7
III	34 183	-13,3	183 051	-18,8	38 989 559	-20,2
IV	48 268	-10,2	309 589	-14,2	63 316 179	-12,6
Toplam	**142 884**	**-6,7**	**853 893**	**-7,7**	**179 894 957**	**-8,8**
2025						
Çeyrek	**Bina Sayısı**	**Yıllık Değ. (%)**	**Daire Sayısı**	**Yıllık Değ. (%)**	**Yüzölçüm (m²)**	**Yıllık Değ. (%)**
I	28 888	-12,0	169 554	-18,3	35 246 392	-20,0
II	42 068	52,4	310 017	101,7	57 090 815	70,2
III	42 250	23,6	285 342	55,9	56 267 334	44,3
IV	57 766	19,7	426 544	37,8	78 661 134	24,2
Toplam	**170 972**	**19,7**	**1 191 457**	**39,5**	**227 265 675**	**26,3**
2026						
I	34 722	20,2	234 350	38,2	44 763 442	27,0
II	41 210	-2,0	280 463	-9,5	52 886 237	-7,4

Kaynak: TÜİK - Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2026

Yapı ruhsatı verileri yılın ikinci çeyreğinde yeni konut başlangıçlarında daralmaya işaret ederken, aynı dönemde yapı kullanma izni verilen bina sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,7 artış göstererek 22 bin 589 seviyesinde, yapı kullanma izni verilen binaların daire sayısı ise %10,7 artış göstererek 144 bin 150 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yapı kullanma izin belgesi verilen toplam yüzölçümü ise yıllık %5,8 artarak 28,6 milyon m^2 olmuştur.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2026



Kaynak: TÜİK - Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2026

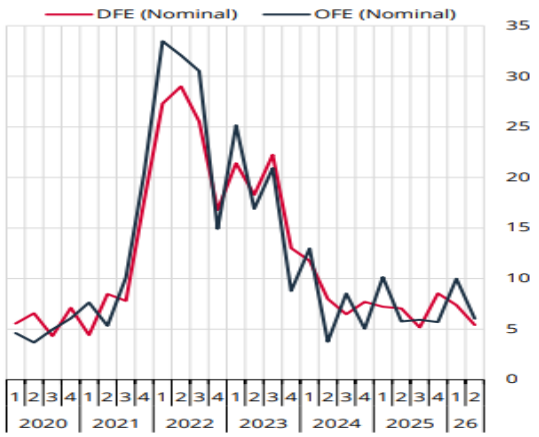
Ticari Gayrimenkul Sektörü – Ofis Pazar Görünümü

TCMB'nin yayımlamış olduğu Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) (2023=100), 2026 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde bir önceki çeyreğe göre %5,5 oranında artış göstermiştir. TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %29,4 oranında artış kaydederken, reel olarak ise %2,2 oranında azalmıştır.

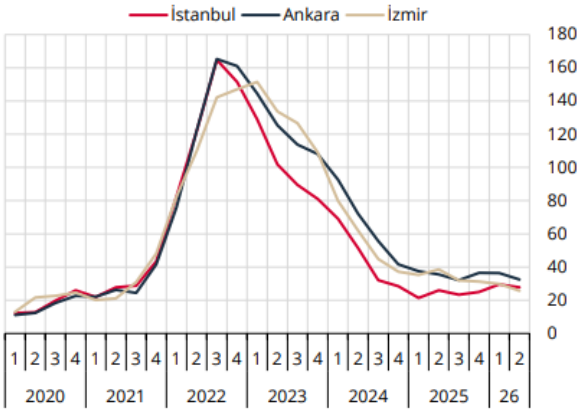
Türkiye genelinde, 2026 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %5,4 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi (DFE), bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %29,2 oranında artmış, reel olarak ise %2,4 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,0 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi (OFE), bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %30,6 oranında artmış, reel olarak ise %1,3 oranında azalmıştır.

Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde; İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2026 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sırasıyla %5,3, %6,4 ve %5,0 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %27,8, %32,5 ve %25,7 oranlarında artış göstermiştir.

Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)



Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)



Kaynak:TCMB - Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi -2026 -2.çeyrek (https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/TGFE-Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-q0exiuV)

Türkiye Ofis Sektörü Görünümü

Türkiye ofis sektörüne bakıldığında İstanbul, çok sayıda yerli ve uluslararası şirketin faaliyet gösterdiği, ülkenin en gelişmiş ve en derin ofis pazarı olma konumunu korumaktadır. İstanbul'da modern ofis alanlarının gelişimi 1990'lı yılların başına dayanırken, başlangıçta büyük ölçüde İstanbul ile sınırlı olan A sınıfı ve çok katlı ofis gelişimi zaman içerisinde Ankara ve İzmir gibi diğer büyük şehirlerde de yaygınlaşmıştır. Günümüzde İstanbul başta olmak üzere Ankara ve İzmir, Türkiye'nin başlıca A sınıfı ofis pazarlarını oluşturmaktadır.

Ofis kiralarına bakıldığında, 2026 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki birincil (prime) ofis kira seviyesi aylık 52 ABD Doları/m² seviyesine yükselmiş ve geçen yılın aynı dönemine göre dolar bazında %13 artış göstermiştir. Türk lirası bazında ise birincil kira seviyesi yıllık %32,6 artışla yaklaşık 2.359 TL/m²/ay seviyesine ulaşmıştır. Haziran 2026 itibarıyla yıllık TÜFE artışının %32,11 olduğu dikkate alındığında, birincil ofis kiralarındaki TL bazlı yıllık artışın enflasyonun sınırlı ölçüde üzerinde gerçekleştiği görülmektedir. Böylece İstanbul'da prime ofis kiraları dolar bazında yeni bir yüksek seviyeye ulaşmıştır.

Bölgesel olarak değerlendirildiğinde, İstanbul'da en yüksek kira seviyesi Levent–Etiler bölgesinde 52 ABD Doları/m²/ay olarak kaydedilirken, Maslak'ta yaklaşık 40 ABD Doları/m²/ay, Esentepe–Gayrettepe–Zincirlikuyu hattında ve Anadolu Yakası'nın önde gelen A sınıfı ofis bölgelerinde yaklaşık 35 ABD Doları/m²/ay seviyeleri görülmektedir. İstanbul dışındaki başlıca ofis pazarlarında ise birincil kira seviyeleri Ankara'da yaklaşık 25 ABD Doları/m²/ay, İzmir'de ise 22 ABD Doları/m²/ay seviyesindedir. Bu görünüm, özellikle İstanbul'un merkezi ve nitelikli ofis bölgelerinde diğer şehirlere kıyasla belirgin bir kira primi oluştuğunu göstermektedir.

Ofis arzı açısından, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak faaliyete geçmesi 2025 yılında İstanbul ofis pazarına önemli miktarda yeni stok eklenmesini sağlamıştır. Ofis arzı açısından, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak faaliyete geçmesi İstanbul ofis pazarındaki toplam stoku artırmaya devam etmiştir. İstanbul'daki toplam ofis arzı 2024 sonundaki yaklaşık 7,16 milyon m² seviyesinden 2025 sonunda 7,53 milyon m²'ye yükselmiştir. 2026 yılının ilk yarısı itibarıyla ise toplam ofis arzının yaklaşık 7,65 milyon m² seviyesine ulaştığı görülmektedir. Böylece İstanbul Finans Merkezi başta olmak üzere yeni nitelikli ofis alanlarının pazara dahil olmasıyla birlikte toplam stoktaki genişleme devam etmiştir. Bununla birlikte, yeni arzın

lokasyon ve nitelik bakımından kullanıcı talebiyle tam olarak örtüşmemesi nedeniyle özellikle merkezi ve yüksek kaliteli A sınıfı ofislerde arz sıkışıklığı sürmektedir.

Arz artışına rağmen nitelikli ofis alanlarında doluluk seviyesi güçlü kalmaya devam etmektedir. İstanbul genelindeki ofis boşluk oranı 2026 yılının ilk çeyreğinde yaklaşık %10,04 seviyesinde bulunurken, ikinci çeyrekte %9,37'ye gerilemiştir. Boşluk oranındaki düşüş, özellikle merkezi lokasyonlarda, ulaşım bağlantıları güçlü, teknik standartları yüksek ve kurumsal kullanıcıların beklentilerine cevap veren A sınıfı binalara yönelik talebin devam ettiğini göstermektedir. Sınırlı nitelikli arz ve düşük boşluk oranları da prime kiralardaki yukarı yönlü hareketi destekleyen başlıca unsurlar olmaya devam etmektedir.

Kiralama işlemleri bakımından, 2026 yılının ilk yarısında İstanbul ofis piyasasında belirgin bir toparlanma yaşanmıştır. Yılın ilk altı ayında toplam 86.202 m² yeni ofis kiralama işlemi gerçekleşmiş ve yeni kiralama hacmi geçen yılın aynı dönemine göre metrekare bazında yaklaşık %57 artış göstermiştir. İşlem hacminin çok büyük bölümünün yeni kiralamalardan oluşması; şirketlerin yalnızca mevcut kontratlarını yenilemek yerine yer değiştirme, konsolidasyon ve daha nitelikli ofis alanlarına geçiş yönünde yeniden hareketlendiğine işaret etmektedir. Bu gelişme, 2025 boyunca daha temkinli seyreden kiracı hareketliliğinin 2026'nın ilk yarısında yeniden güç kazandığını göstermektedir.

Ofis pazarındaki talebin niteliğine bakıldığında, kullanıcıların tercihleri özellikle hazır dekorasyonlu, hemen kullanılabilir (fit-out / plug & play) ve yüksek teknik standartlara sahip ofislerde yoğunlaşmaya devam etmektedir. Yüksek inşaat, dekorasyon, mobilya ve taşınma maliyetleri nedeniyle şirketler, taşınma öncesinde yüksek yatırım gerektiren şap-sıva (shell & core) alanlar yerine mevcut dekorasyonu kullanılabilecek ofisleri tercih etmektedir. Bu durum, kiracıların toplam kullanım maliyetini ve taşınma süresini azaltma isteğini ön plana çıkarmaktadır. 2026 döneminde işlem hacminin ağırlıklı olarak yeni kiralamalara dönmesi de şirketlerin mevcut alanlarını yalnızca yenilemek yerine daha verimli ve nitelikli alanlara geçiş eğiliminin güçlendiğini göstermektedir.

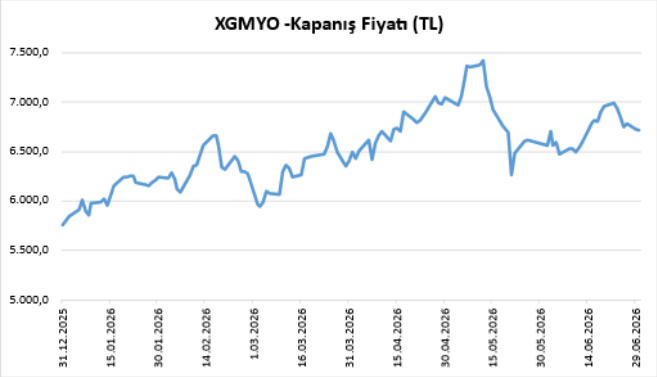
Talebi yönlendiren bir diğer önemli unsur ise deprem güvenliği ve bina kalitesi olmaya devam etmektedir. Özellikle eski yapı stokundan çıkmak isteyen kurumsal kullanıcıların deprem yönetmeliğine uygun, yeni nesil teknik altyapıya sahip, enerji verimliliği yüksek ve sürdürülebilirlik kriterlerini karşılayan ofislere yöneldiği görülmektedir. Buna ulaşım kolaylığı, çalışan deneyimi, ESG kriterleri ve operasyonel verimlilik gibi unsurlar da eklenmektedir. Nitelikli ve merkezi ofis alanlarındaki sınırlı arz karşısında devam eden bu talep, boşluk oranlarının düşmesine ve prime kira seviyelerinin yukarı yönlü hareketini sürdürmesine neden olmaktadır.

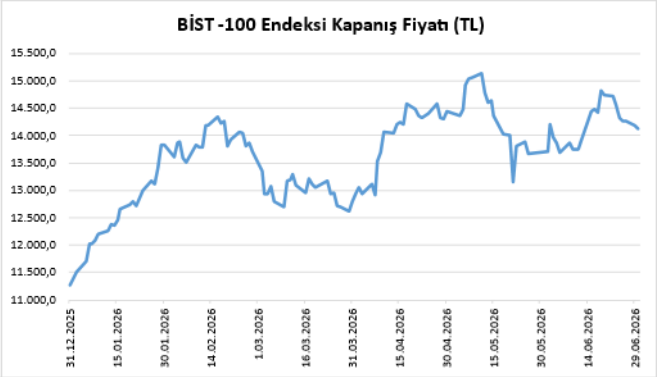
Genel görünüm itibarıyla, 2026 yılının ilk yarısında İstanbul ofis piyasası; artan kiralama hacmi, gerileyen boşluk oranı ve yükselen prime kiralarla birlikte güçlü bir görünüm sergilemiştir. İstanbul Finans Merkezi sayesinde toplam stok genişlemiş olmakla birlikte, yeni arzın önemli bölümünün mevcut talebin aradığı lokasyon, kalite ve kullanım özellikleriyle birebir örtüşmemesi nedeniyle özellikle prime segmentte arz sıkışıklığı devam etmektedir. Önümüzdeki dönemde ofis pazarındaki performansın; yeni nitelikli arzın miktarı, şirketlerin çalışma modellerindeki değişim, finansman koşulları, enflasyon ve döviz kuru gelişmeleri ile deprem güvenliği ve sürdürülebilirlik standartlarına yönelik artan kullanıcı hassasiyeti tarafından şekillenmesi beklenmektedir.

Kaynak: GYODER Gösterge Sayı 44 – 2026/2. Çeyrek; Cushman & Wakefield | TR International, Türkiye Marketbeat 2026 İlk Yarı ve 2. Çeyrek 2026; TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi Haziran 2026.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

BIST GYO endeksinin BIST 100 endeksi karşısındaki performansını incelediğimizde, 31.12.2025 kapanış verileri itibarıyla BIST GYO endeksi 5.761,22 seviyesinden, 30.06.2026 tarihinde 6.720,20 seviyesine yükselerek %16,6 değer kazanmasına karşın; BIST 100 endeksi ise 31.12.2025 tarihinde 11.261,52 seviyesinden, 30.06.2026 tarihinde 14.121,83 seviyesine yükselerek %25,4 değer kazanmıştır. Bu tarihler aralığında BIST GYO endeksi, BIST 100 endeksine oranla relatif olarak %7,0 oranında değer kaybetmiştir.





Kaynak: Finnet

BİST GYO Endeksinde 30.06.2026 itibarıyla işlem gören 53 şirket bulunmaktadır. Endekste bulunan şirketlerin toplam piyasa değeri 30.06.2026 tarihi itibarıyla 928,6 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Halka açık GYO Şirketlerinin 30.06.2026 tarihi itibarıyla piyasa değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıra	Kodu	Şirket Adı	Piyasa Değeri (Milyon TL)
1	TRGYO	Torunlar GMYO	100.000
2	ZRGYO	Ziraat GMYO	84.720
3	EKGYO	Emlak Konut GMYO	78.584
4	PEKGY	Peker GMYO	69.850
5	RYGYO	Reysaş GMYO	59.800
6	YGGYO	Yeni Gimat GMYO	57.093
7	BASGZ	Başkent Doğalgaz GMYO	33.208
8	ADGYO	Adra GMYO	29.776
9	PSGYO	Pasifik GMYO	24.015
10	SVGYO	Savur GMYO	23.848
11	ISGYO	İş GMYO	23.700
12	AKSGY	Akiş GMYO	22.701
13	OZKGY	Özak GMYO	22.612
14	HLGYO	Halk GMYO	22.426
15	AVPGY	Avrupakent GMYO	22.400
16	FZLGY	Fuzul GMYO	17.175
17	SNGYO	Sinpaş GMYO	15.080
18	AHSGY	Ahes GMYO	14.423
19	DGGYO	Doğuş GMYO	13.387
20	PAGYO	Panora GMYO	13.111
21	KGYO	Koray GMYO	11.820
22	SURGY	Sur Tatil Evleri GMYO	11.725
23	AAGYO	Ağaoğlu Avrasya GMYO	11.090
24	AKFGY	Akfen GMYO	10.764
25	KZBGY	Kızılbük GYO	10.120
26	VKGYO	Vakıf GMYO	9.419
27	AKMGY	Akmerkez GMYO	9.029
28	SRVGY	Servet GMYO	8.938
29	ALGYO	Alarko GMYO	8.155

30	ZGYO	Z GMYO	8.150
31	ASGYO	Asce GMYO	8.139
32	ZERGY	Zeray GMYO	7.262
33	KLGYO	Kiler GMYO	7.128
34	EGEGY	Egeyapı Avrupa GMYO	5.800
35	LXGYO	Luxera GMYO	5.082
36	MHRGY	MHR GMYO	4.751
37	KZGYO	Kuzugrup GMYO	4.536
38	TSGYO	TSKB GMYO	4.258
39	**SEGYO**	**Şeker GMYO**	**3.734**
40	MRGYO	Martı GMYO	3.672
41	BEGYO	Batı Ege GMYO	3.415
42	DZGYO	Deniz GMYO	3.368
43	NUGYO	Nurol GMYO	3.186
44	MSGYO	Mistral GMYO	2.889
45	KRGYO	Körfez GMYO	2.624
46	OZGYO	Özderici GMYO	2.120
47	AGYO	Atakule GMYO	2.078
48	VRGYO	Vera Konsept GMYO	1.706
49	EYGYO	EYG GMYO	1.659
50	AVGYO	Avrasya GMYO	1.609
51	TDGYO	Trend GMYO	1.103
52	IDGYO	İdealist GMYO	771
53	ATAGY	Ata GMYO	563
	Toplam		**928.568**

Kaynak: Finnet (30.06.2026 itibarıyla)

Şeker GYO, halka açık 53 GYO şirketi arasında 30.06.2026 tarihi itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü bakımından 39. 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, halka açık 53 GYO şirketinin bulunduğu sektörde çeşitli kriterlere göre (30.06.2026 tarihli finansal tablo verilerine göre); özkaynak büyüklüğü sıralamasında 33., aktif büyüklüğüne göre 39., net kar büyüklüğüne göre 47. ve ödenmiş sermaye büyüklüğüne göre 26. sırada yer almaktadır.

Sıra	Şirket Adı	Özkaynak (Mn TL)
1	Torunlar GMYO	154.576
2	Emlak Konut GMYO	152.836
3	Reysaş GMYO	103.249
4	Ziraat GMYO	93.733
5	Özak GMYO	75.033
6	Halk GMYO	65.270
7	Sinpaş GMYO	61.213
8	İş GMYO	58.193
9	Akiş GMYO	52.493
10	Avrupakent GMYO	46.495
11	Pasifik GMYO	42.591
12	Akfen GMYO	38.297
13	Başkent Doğalgaz GMYO	35.651
14	Servet GMYO	31.343
15	Vakıf GMYO	28.898
16	Asce GMYO	28.803
17	Yeni Gimat GMYO	28.110
18	Kiler GMYO	27.160
19	Kızılbük GYO	25.547
20	Alarko GMYO	19.071
21	Panora GMYO	17.779
22	Adra GMYO	16.918
23	Ağaoğlu Avrasya GMYO	16.591
24	Doğuş GMYO	16.349
25	Kuzugrup GMYO	13.649
26	Akmerkez GMYO	11.131
27	Ahes GMYO	10.704

Sıra	Şirket Adı	Aktifler (Mn TL)
1	Emlak Konut GMYO	440.013
2	Torunlar GMYO	198.228
3	Reysaş GMYO	128.141
4	Ziraat GMYO	115.327
5	Sinpaş GMYO	104.712
6	Halk GMYO	103.134
7	Özak GMYO	97.543
8	Pasifik GMYO	89.560
9	İş GMYO	70.128
10	Başkent Doğalgaz GMYO	66.276
11	Akiş GMYO	63.238
12	Avrupakent GMYO	58.233
13	Servet GMYO	57.176
14	Akfen GMYO	52.663
15	Kızılbük GYO	41.885
16	Kiler GMYO	39.494
17	Vakıf GMYO	37.275
18	Asce GMYO	31.371
19	Alarko GMYO	31.368
20	Yeni Gimat GMYO	30.323
21	Doğuş GMYO	23.366
22	Adra GMYO	20.351
23	Ağaoğlu Avrasya GMYO	20.328
24	Panora GMYO	19.591
25	Peker GMYO	19.367
26	Kuzugrup GMYO	18.916
27	Sur Tatil Evleri GMYO	15.315

Sıra	Şirket Adı	Net Kar (Mn TL)
1	Torunlar GMYO	5.977
2	Asce GMYO	4.698
3	Halk GMYO	3.501
4	Başkent Doğalgaz GMYO	3.391
5	Emlak Konut GMYO	2.358
6	Pasifik GMYO	1.997
7	Reysaş GMYO	1.985
8	Peker GMYO	1.569
9	Z GMYO	1.247
10	Avrupakent GMYO	1.138
11	Akiş GMYO	1.123
12	Ziraat GMYO	939
13	Egeyapı Avrupa GMYO	707
14	Yeni Gimat GMYO	461
15	Panora GMYO	424
16	Trend GMYO	398
17	Alarko GMYO	396
18	Vakıf GMYO	341
19	Akmerkez GMYO	309
20	Ağaoğlu Avrasya GMYO	261
21	Avrasya GMYO	200
22	Zeray GMYO	150
23	Akfen GMYO	131
24	Doğuş GMYO	117
25	Sinpaş GMYO	111
26	TSKB GMYO	61
27	Savur GMYO	47

Sıra	Şirket Adı	Ödenmiş Ser. (Mn TL)
1	Pasifik GMYO	6.901
2	Peker GMYO	5.000
3	Ziraat GMYO	4.694
4	Kızılbük GYO	4.000
5	Sinpaş GMYO	4.000
6	Akfen GMYO	3.900
7	Halk GMYO	3.840
8	Emlak Konut GMYO	3.800
9	Vakıf GMYO	3.450
10	Servet GMYO	3.250
11	Akiş GMYO	2.415
12	Alarko GMYO	2.029
13	Reysaş GMYO	2.000
14	Özak GMYO	1.456
15	Kiler GMYO	1.395
16	MHR GMYO	1.241
17	Fuzul GMYO	1.215
18	Savur GMYO	1.083
19	Koray GMYO	1.000
20	Özderici GMYO	1.000
21	Torunlar GMYO	1.000
22	Körfez GMYO	990
23	İş GMYO	959
24	Vera Konsept GMYO	820
25	Batı Ege GMYO	815
26	**Şeker GMYO**	**814**
27	Ahes GMYO	722

28	Sur Tatil Evleri GMYO	10.679
29	MHR GMYO	9.461
30	Peker GMYO	8.306
31	TSKB GMYO	7.367
32	Özderici GMYO	7.155
33	**Şeker GMYO**	**7.027**
34	Nurol GMYO	6.891
35	Atakule GMYO	6.664
36	Deniz GMYO	6.647
37	Batı Ege GMYO	5.781
38	Vera Konsept GMYO	5.393
39	Mistral GMYO	5.347
40	Savur GMYO	4.509
41	Fuzul GMYO	4.282
42	Z GMYO	4.069
43	Zeray GMYO	2.991
44	Körfez GMYO	2.742
45	Egeyapı Avrupa GMYO	2.665
46	Avrasya GMYO	2.289
47	Luxera GMYO	2.083
48	EYG GMYO	2.044
49	Koray GMYO	1.443
50	Trend GMYO	859
51	Ata GMYO	843
52	İdealist GMYO	206
53	Martı GMYO*	-

28	Ahes GMYO	13.833
29	Akmerkez GMYO	13.739
30	MHR GMYO	11.975
31	Fuzul GMYO	11.900
32	Zeray GMYO	11.125
33	Koray GMYO	10.206
34	Luxera GMYO	9.446
35	Vera Konsept GMYO	8.849
36	Deniz GMYO	8.531
37	TSKB GMYO	8.365
38	Atakule GMYO	7.928
39	**Şeker GMYO**	**7.917**
40	Özderici GMYO	7.686
41	Egeyapı Avrupa GMYO	7.419
42	Nurol GMYO	7.100
43	Mistral GMYO	6.847
44	Savur GMYO	5.997
45	Batı Ege GMYO	5.988
46	Z GMYO	5.813
47	EYG GMYO	3.664
48	Körfez GMYO	3.268
49	Avrasya GMYO	2.945
50	Trend GMYO	1.063
51	Ata GMYO	1.048
52	İdealist GMYO	793
53	Martı GMYO*	-

28	Koray GMYO	10
29	Sur Tatil Evleri GMYO	9
30	Özderici GMYO	-1
31	Ata GMYO	-16
32	Deniz GMYO	-32
33	Körfez GMYO	-55
34	Ahes GMYO	-55
35	Luxera GMYO	-57
36	Kızılbük GYO	-80
37	İdealist GMYO	-81
38	Servet GMYO	-94
39	Mistral GMYO	-99
40	MHR GMYO	-105
41	EYG GMYO	-107
42	Atakule GMYO	-149
43	Fuzul GMYO	-251
44	Adra GMYO	-252
45	Batı Ege GMYO	-345
46	Vera Konsept GMYO	-365
47	**Şeker GMYO**	**-627**
48	Nurol GMYO	-673
49	Kiler GMYO	-704
50	İş GMYO	-889
51	Kuzugrup GMYO	-1.371
52	Özak GMYO	-1.665
53	Martı GMYO*	-

28	Ağaoğlu Avrasya GMYO	701
29	Başkent Doğalgaz GMYO	700
30	EYG GMYO	700
31	Asce GMYO	659
32	TSKB GMYO	650
33	Zeray GMYO	626
34	Adra GMYO	546
35	Mistral GMYO	470
36	Avrupakent GMYO	400
37	Deniz GMYO	400
38	Nurol GMYO	335
39	Doğuş GMYO	332
40	Luxera GMYO	330
41	Atakule GMYO	263
42	Yeni Gimat GMYO	242
43	Z GMYO	210
44	Egeyapı Avrupa GMYO	200
45	Kuzugrup GMYO	200
46	Sur Tatil Evleri GMYO	168
47	İdealist GMYO	150
48	Avrasya GMYO	112
49	Panora GMYO	87
50	Trend GMYO	69
51	Ata GMYO	48
52	Akmerkez GMYO	37
53	Martı GMYO*	-

Kaynak: Finnet – Şirketlerin Bağımsız Denetim Raporları

*29.09.2026 tarihi itibarıyla Martı GMYO'nun 30.06.2026 finansalları hesap döneminin farklı olması sebebi ile açıklanmamıştır.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının 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 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 yıl sonları ile 30.06.2026 ve 30.06.2026 ara dönemlerine ilişkin gayrimenkul satış gelirleri ve kira gelirleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

TL	31.12.2023*	31.12.2024**	31.12.2025**	30.06.2025***	30.06.2026***
Gayrimenkul satış gelirleri	0	384.234.562	251.632.253	59.581.923	49.156.528
Kira gelirleri	201.355.881	230.896.727	175.018.091	108.235.947	110.026.349
Danışmanlık Geliri	4.039.145	9.490.954	0	0	0
Toplam	**205.395.026**	**624.622.243**	**426.650.344**	**167.817.870**	**159.182.877**

*Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
*** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

Şirketin 30.06.2026 itibariyle portföyünde yurt içinde toplam 98 adet gayrimenkulü bulunmaktadır. Gayrimenkullerinin 20 farklı ilde konumlanmış olup, yurt içindeki portföyünün %98,23'u ticari/ofis, geri kalan %1,77'lik kısım ise arsa, mesken ve sanayi tesisi nitelikli gayrimenkullerden oluşmaktadır. 30.06.2026 tarihli değerleme raporlarına göre bu gayrimenkullerin toplam portföy değeri 5.143.622.000 TL'dir.

Şirket'in 2023 yılı sonunda 205,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşen net satış gelirleri 2024 yıl sonunda 624,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu yükselişte Şirket'in 2024 yılında kaydedilen 384,2 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.

31.12.2025 tarihinde sona eren mali dönemde kira gelirleri 175,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, gayrimenkul satış gelirleri 251,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in 2025 yılı itibariyle gayrimenkul satış gelirleri Şile Laden Evleri projesindeki toplam 2 adet villanın satışı ve 2025 Kasım ayında Kazakistan/Almati şehrinde bulunan arsasını 4,55 milyon dolar (191.293.830 TL) bedelle satışından kaynaklanmıştır.

Şirket'in 30.06.2025 döneminde 108,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşen kira gelirleri 30.06.2026 döneminde 110,0 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Buna karşın 30.06.2025

döneminde 59,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşen gayrimenkul satış gelirleri 30.06.2026 döneminde 49,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları (i) www.tüik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2026 (ii) www.tüik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu Konut ve İşyeri Satış İstatistikleri-Ağustos 2026 (iii) TCMB (www.tcmb.gov.tr) adresinde ulaşılabilecek Konut Fiyat Endeksi – Ağustos 2026 (iv) www.tüik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İnşaat Maliyet Endeksi, Temmuz 2026 (v) TÜİK - Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2026 (vi) TCMB (www.tcmb.gov.tr) adresinde ulaşılabilecek Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, 2026/2.Çeyrek (vii) GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilecek GYODER Gösterge raporu 2026/2 sayı 44, (viii) Cushman & Wakefield | TR International tarafından hazırlanan ve www.cw-tr.com adresinden ulaşılabilecek Türkiye Marketbeat 2026 İlk Yarı ve 2. Çeyrek 2026 raporlarıdır.

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. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirket'in ana ortağı Şekerbank'tır. Şirket'in bir bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Şirket'in tek bağlı ortaklığı olan Şeker Kentsel'in sermayesinin %100'ü doğrudan Şirket'e aittir. Şirket bu bağlı 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 bağlı ortaklıkları ile doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye ilişkisi bulunmamaktadır.

Şekerbank T.A.Ş'ın bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

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 (%)**
Şeker Gayrimekul 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	200.000.000	78.667.056,3	TL	39,33
Şeker Faktoring A.Ş.	Faktoring	300.000.000	299.999.799,9	TL	99,99
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
Retechfin Finansal Çözümler Bilişim A.Ş.	Yazılım ve Teknoloji Hizmetleri	2.000.000	1.020.000	TL	51,00

Şekerbank T.A.Ş.

Şekerbank, sürdürülebilir üretimi ve tarımsal sanayiyi 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.

Retechfin Finansal Çözümler Bilişim A.Ş.
Retechfin Finansal Çözümler Bilişim A.Ş.'nin faaliyet amacı, Şekerbank ve iştiraklerinin yazılım ihtiyaçları öncelikli olmak üzere finansal yazılım hizmetleri üretmek ve geliştirmektir. 2026 yılının o ayında hisselerinin %51'i Şekerbank tarafından alınarak bir Şekerbank iştiraki olmuştur.

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	31.12.2023*	31.12.2024**	31.12.2025**
Binalar	176.617.002	367.161.432	140.739.819
Taşıtlar	2.640.426	2.188.212	2.188.212
Demirbaşlar	2.899.446	11.721.382	11.580.068
Birikmiş Amortismanlar (Binalar)	-3.586.656	-5.624.428	-2.896.126
Birikmiş Amortismanlar (Taşıtlar)	-2.640.426	-401.172	-838.816
Birikmiş Amortismanlar (Demirbaşlar)	-1.788.750	-4.294.803	-5.381.205
TOPLAM	**174.141.042**	**370.750.623**	**145.391.952**

*Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

Maddi Duran Varlıklar	31.12.2025***	30.06.2026***
Binalar	174.022.245	171.633.721
Taşıtlar	2.576.837	2.576.836
Demirbaşlar	13.803.088	13.636.677
Birikmiş Amortismanlar (Binalar)	-1.519.384	-5.033.721
Birikmiş Amortismanlar (Taşıtlar)	-730.111	-1.146.694
Birikmiş Amortismanlar (Demirbaşlar)	-5.407.762	-6.701.891
TOPLAM	**182.744.913**	**174.964.928**

*** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

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 Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
M:2669.78 m²lik 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.	Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. (BEDAŞ)	-	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 m²lik 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 binalarını TMS 16 yeniden değerleme modeliyle rayiç değeri üzerinden izlemekte ve bu değer Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin ekspertiz raporuna dayanmaktadır (30.06.2026 tarihli 2026_rapor nolu ekspertiz raporu). Söz konusu binalar Şirket'in genel merkez olarak kullandığı Metrocity 176, 177 ve 178 no.lu bağımsız bölümlerdir. 30.06.2026 itibarıyla binaların net defter değeri (rayiç değer) 166.600.000 TL'dir. Binaların değerlemesi sonucunda oluşan değer artışı özkaynak altında "Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)" içerisinde muhasebeleştirilmiştir. 2026/6 dönemi itibariyle yeniden değerleme artışı 5.898.643 TL'dir.

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 30.06.2026, 31.12.2025, 31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihlerinde sona eren mali dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (TL)	31.12.2023*	31.12.2024**	31.12.2025**
Haklar	1.176.446	1.539.878	1.651.457
Birikmiş Amortismanlar (Haklar)	-973.438	-1.274.156	-1.469.818
TOPLAM	**203.008**	**290.716**	**399.764**

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

** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (TL)	31.12.2025***	30.06.2026**
Haklar	1.944.753	2.201.618
Birikmiş Amortismanlar (Haklar)	-1.602.407	-1.779.337
TOPLAM	**320.331**	**422.281**

*** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

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:

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

31.12.2023 tarihli finansal tablolarda bilanço rakamları TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2024 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolarda bilanço rakamları TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2025 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. 31.12.2025 ve 30.06.2026 tarihli finansal tablolarda bilanço rakamları TMS 29 kapsamında 30.06.2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Bilanço (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2023 *	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2024**	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2025**
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	299.105.727	397.087.115	199.792.504
Finansal Yatırımlar	438.580.696	0	0
Diğer Alacaklar	521.514	488.821	534.654
Proje Halindeki Stoklar	277.727.061	72.373.967	1.987.289.651
Peşin Ödenmiş Giderler	4.958.247	22.546.947	29.087.996
Diğer Dönen Varlıklar	14.154.811	5.614.222	12.759.368
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	**1.035.048.056**	**498.111.072**	**2.229.464.173**
DURAN VARLIKLAR			

Diğer Alacaklar	2.782	31.398	6.942
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.645.963.785	8.274.590.080	4.956.764.307
Maddi Duran Varlıklar	174.141.042	370.750.623	145.391.952
Kullanım Hakkı Varlıkları	0	5.792.856	2.309.702
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	203.008	290.716	399.764
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**6.820.310.617**	**8.651.455.673**	**5.104.872.667**
TOPLAM VARLIKLAR	**7.855.358.673**	**9.149.566.745**	**7.334.336.840**
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	0	15.659.988	2.121.386
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	647.169.046	407.049.300	261.364.003
Ticari Borçlar	14.350.706	1.327.645	2.373.283
Diğer Borçlar	9.800.980	6.598.467	7.995.651
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	121.255.532	97.054.350	30.241.664
Kısa Vadeli Karşılıklar	584.593	1.191.957	1.667.163
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**793.160.857**	**528.881.707**	**305.763.150**
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	524.838.314	272.017.125	136.516.426
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar	0	4.366.113	170.998
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.477.796	703.273	344.052
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	8.522.644	590.670.094	396.053.583
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**534.838.754**	**867.756.605**	**533.085.059**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**1.327.999.611**	**1.396.638.312**	**838.848.209**
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	6.527.359.062	7.752.928.433	6.495.488.631
Ödenmiş Sermaye	813.555.283	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	3.899.864.438	5.335.949.535	5.355.949.535
Geri Alınmış Paylar (-)	-28.284.045	-37.021.645	- 8.951.151
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	65.625.988	85.899.384	77.809.323
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	72.397.988	88.731.912	85.540.019
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.812.391	2.372.281	2.372.281
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	859.456.124	1.901.179.053	1.443.441.683
Net Dönem Karı veya Zararı	842.930.895	-457.737.370	- 1.274.228.342
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**6.527.359.062**	**7.752.928.433**	**6.495.488.631**
TOPLAM KAYNAKLAR	**7.855.358.673**	**9.149.566.745**	**7.334.336.840**

***Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**
**** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**

Bilanço (TL)	**Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2025*****	**Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2026*****
DÖNEN VARLIKLAR		
Nakit ve Nakit Benzerleri	235.275.464	45.329.457
Finansal Yatırımlar	0	0
Diğer Alacaklar	629.609	4.582.956
Proje Halindeki Stoklar	2.340.230.420	2.501.414.456
Peşin Ödenmiş Giderler	34.253.997	35.386.362
Diğer Dönen Varlıklar	15.025.420	8.449.999
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	**2.625.414.910**	**2.595.163.230**
DURAN VARLIKLAR		
Diğer Alacaklar	8.175	6.942
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.837.080.976	5.143.622.000
Maddi Duran Varlıklar	171.213.426	174.964.928
Kullanım Hakkı Varlıkları	2.719.903	3.127.078
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	470.762	422.281
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**6.011.493.242**	**5.322.143.229**

TOPLAM VARLIKLAR	**8.636.908.152**	**7.917.306.459**
KAYNAKLAR		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlanmalar	2.498.142	3.462.283
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	307.782.004	263.928.082
Ticari Borçlar	2.794.776	13.781.968
Diğer Borçlar	9.415.671	19.403.393
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	35.612.555	23.944.762
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.963.250	6.107.270
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**360.066.398**	**330.627.758**
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	160.761.615	55.866.120
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar	201.367	2.076.612
Uzun Vadeli Karşılıklar	405.155	344.052
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	466.392.326	501.687.172
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**627.760.463**	**559.973.956**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**987.826.861**	**890.601.714**
ÖZKAYNAKLAR		
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	7.649.081.291	7.026.704.745
Ödenmiş Sermaye	813.555.283	813.555.283
Sermaye Düzeltme Farkları	6.451.647.774	6.451.647.774
Geri Alınmış Paylar (-)	-10.540.865	-10.540.865
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	91.628.188	91.628.188
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	100.731.845	104.860.895
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10.540.865	10.540.865
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	1.692.048.296	191.518.201
Net Dönem Karı veya Zararı	-1.500.530.095	-626.505.596
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**7.649.081.291**	**7.026.704.745**
TOPLAM KAYNAKLAR	**8.636.908.152**	**7.917.306.459**

***** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.**

2025 yıl sonu bilanço kalemlerine ilişkin açıklamalar, 30.06.2026 tarihli satın alma gücü cinsinden ifade edilen ve 30.06.2026 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı olarak verilen 2025 yıl sonu verilerine ilişkindir.

Finansal Durum Tablosundaki Önemli Değişiklikler

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in 2023 yılında 299,1 milyon TL seviyesinde bulunan nakit ve nakit benzerleri 2024 yılında 397,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılındaki nakit ve nakit benzerleri kaleminin 387,6 milyon TL'si mevduat hesaplarından oluşmuştur. Şirket'in 2025 yılı sonunda 235,2 milyon TL seviyesinde bulunan nakit ve nakit benzerleri kalemi 30.06.2026 döneminde 45,3 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Bu dönemdeki nakit ve nakit benzerlerindeki azalma, banka kredi borçlarının ödenmesi ile Şeker Kule ve İzmir yenileme projeleri kapsamında yapılan harcamalardan kaynaklanmıştır.

Şirket nakit ve nakit benzerleri kalemlerindeki tutarlarını döviz yükümlülükleri nedeniyle ağırlıklı olarak dolar mevduatında değerlendirmektedir. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri Vadeli/Vadesiz TL ve USD Dolar cinsinden mevduat tutarları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TL	**31.12.2023***	**31.12.2024****	**31.12.2025****
Vadesiz Mevduat	**238.707.533**	**61.392.533**	**34.340**
Vadeli Mevduat	**60.398.194**	**335.694.582**	**199.758.164**
TL Mevduat	9.385.222	118.120.389	52.736.367
USD Mevduat	51.012.972	217.574.193	147.021.797
Toplam TL	**299.105.727**	**397.087.115**	**199.792.504**

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

** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

TL	31.12.2025***	30.06.2026***
Vadesiz Mevduat	**40.438**	**29.815.922**
Vadeli Mevduat	**235.235.026**	**15.513.535**
TL Mevduat	62.102.296	6.149.883
USD Mevduat	173.132.730	9.363.652
Toplam TL	**235.275.464**	**45.329.457**

*** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

Proje Halindeki Stoklar

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

Şirket'in 2023 yılında 277,7 milyon TL seviyesinde bulunan stokları 2024 yılında 72,4 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şile projesi kapsamında inşaatı tamamlanan 14 villanın 2024 yılında 11 adedin satılması sonrası proje halindeki stoklar azalış göstermiştir. Şirket'in 31.12.2025 itibariyle proje halindeki stokları 2,34 milyar TL seviyesine yükselmiştir. Bu artışın kaynağını Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2,89 milyar TL tutarındaki 9-23 katlar arasındaki, ofis ve konut niteliğindeki gayrimenkullerini, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşümünün tamamlanması ile birlikte stoklara transfer etmesi oluşturmuştur. Ayrıca, Grup aktifindeki ofis niteliğindeki gayrimenkulün (Şeker Kule) konut/rezidansa çevrilmesi projesi için gerçekleştirilen maliyetlerde stok kaleminde yar almaktadır. Şirket'in 30.06.2026 itibariyle ise proje halindeki stoklar, 2025 yıl sonuna göre %6,9 artışla 2,5 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirket'in 30.06.2026 itibariyle proje halindeki stokları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Stoklar	Son Ekspertiz Rapor Tarihi	Son Ekspertiz Değeri (TL) (KDV Hariç)	31.12.2025 Tarihli Finansal Tablolar Maliyet Değeri (TL)
Şeker Kule Konutlar (*) (**)	30.06.2026	3.568.975.000	3.132.302.963
Şile Laden Evleri Villa	30.06.2026	17.250.000	19.874.851
Toplam		**3.586.225.000**	**3.152.177.814**

(*) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında yer alan; 2. kat ve zemin katlardaki ofis ve dükkan nitelikli 497.861.799 TL tutarındaki gayrimenkullerini, 31 Ocak 2026 tarihi itibarıyla stoklara transfer etmiştir.

(**) Enflasyon muhasebesi kapsamında (1.768.810.119) stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in 2023 yılında 6,6 milyar TL yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunurken, 2024 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değeri 8,3 milyar TL seviyesine yükselmiştir. Şirket, 8 Ağustos 2024 tarihinde Genel Merkez'ini yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerisinde yer alan Metrocity Binası'ndaki 176, 177 ve 178 numaralı bağımsız bölümlere taşımıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğini kaybeden gerçeğe uygun değeri 110.630.206 TL tutarındaki bağımsız bölümler maddi duran varlıklara transfer edilmiştir. Şirket'in 2025 yılında yatırım amaçlı gayrimenkulü 5,84 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 2,89 milyar TL tutarındaki 9-23 katlar arasındaki, ofis ve konut niteliği taşıyan gayrimenkullerini, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla Şeker Kule dönüşümünün tamamlanması ile birlikte stoklara transfer etmiştir. Dolayısıyla 2024 yılına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki azalış bundan kaynaklanmıştır. Şirket'in 30.06.2026 dönemi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkulleri 2025 yıl sonuna göre %11,9 azalışla 5,1 milyar TL seviyesine gerilemiştir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında yer alan; 2. kat ve zemin katlardaki ofis ve dükkan nitelikli 497,9 milyon TL tutarındaki gayrimenkullerini de, 31 Ocak 2026 tarihi itibarıyla stoklara transfer etmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin dönemler itibariyle kırılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TL	31.12.2023*	31.12.2024**	31.12.2025**
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	6.411.413.253	8.039.101.216	4.933.549.307
Yatırım amaçlı arsalar	234.550.532	235.488.864	23.215.000
Toplam	**6.645.963.785**	**8.274.590.080**	**4.956.764.307**

*Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

TL	31.12.2025***	30.06.2026***
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	5.809.743.014	5.118.672.000
Yatırım amaçlı arsalar	27.337.962	24.950.000
Toplam	**5.837.080.976**	**5.143.662.000**

*** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

Şirket'in 30.06.2026 dönemi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerine ait bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Son Ekspertiz Rapor Tarihi	Son Ekspertiz Değeri (TL) (KDV Hariç)	31.12.2025 Tarihindeki Gerçeğe Uygun Değer (TL)
Ofis, Dükkan - Mağaza, Meskenler			
Amasya Dükkân	30.06.2026	30.870.000,00	32.366.310,00
Ankara Dükkân ve Ofisler	30.06.2026	56.250.000,00	57.702.354,00
Beşiktaş Dükkân	30.06.2026	70.000.000,00	72.610.758,00
Büyükçekmece Dükkanlar	30.06.2026	17.800.000,00	18.606.065,00
Gazipaşa Dükkanlar, Ofisler ve Depolar	30.06.2026	77.800.000,00	80.783.295,00
Göztepe Dükkân	30.06.2026	130.820.000,00	138.250.129,00
Gümüşsuyu Dükkanlar ve Ofisler	30.06.2026	454.110.000,00	493.178.485,00
Karacabey Dükkan ve Mesken	30.06.2026	14.950.000,00	15.402.996,00
Lara Dükkan	30.06.2026	45.960.000,00	47.822.298,00
Mecidiyeköy Dükkan	30.06.2026	156.730.000,00	162.402.686,00
Metrocity Ofisler (*)	30.06.2026	486.600.000,00	496.918.901,00
Muğla Bodrum Dükkan	30.06.2026	8.850.000,00	8.478.713,00
Söke Dükkan	30.06.2026	26.750.000,00	28.910.057,00
Sultanhamam Dükkan ve Ofis	30.06.2026	229.120.000,00	243.704.125,00
Şeker Kule Ofisler (**)	30.06.2026	2.178.992.000,00	2.750.038.837,00
Ankara Dubleks Mesken	30.06.2026	29.450.000,00	30.382.056,00
Kadıköy Dükkan	30.06.2026	112.960.000,00	125.744.027,00
Kastamonu Dükkan ve Depolar	30.06.2026	47.350.000,00	50.460.120,00
Binalar			
Afyon Binası	30.06.2026	40.800.000,00	37.683.170,00
Akyazı Binası	30.06.2026	31.130.000,00	30.947.303,00
Boğazlıyan Binası	30.06.2026	26.530.000,00	26.672.619,00
İzmir Binası	30.06.2026	490.705.000,00	493.384.565,00
Mersin Binası	30.06.2026	62.090.000,00	60.940.751,00
Merzifon Binası	30.06.2026	29.880.000,00	30.970.855,00
Ordu Binası	30.06.2026	61.770.000,00	63.543.245,00
Ostim Binası	30.06.2026	40.050.000,00	41.333.727,00
Sivas Binası	30.06.2026	74.470.000,00	80.959.935,00
Turhal Binası	30.06.2026	32.275.000,00	33.255.397,00
Uzunköprü Binası	30.06.2026	17.110.000,00	17.663.986,00
Sanayi Tesisi			
Karaman Fabrika	30.06.2026	36.500.000,00	38.625.249,00
Arsalar			
Elbistan	30.06.2026	1.950.000,00	2.019.582,00
Sarıyer Arsa	30.06.2026	23.000.000,00	25.318.380,00
Toplam		**5.143.622.000,00**	**5.837.080.976,00**

(*) Söz konusu değer Metrocity Binasında Şeker GYO mülkiyetinde olan 179, 180, 181, 182 ve 183 no'lu bağımsız bölümlerin toplamından oluşmaktadır.
(**) Şeker Kule binasında toplamda 139 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu değer Şeker Kule binasında Şeker GYO mülkiyetinden olan; 2. Asma Kat, 1., 3., 4., 5., 6., 7., 8., ve 24. Katlarında bulunan 26 adet bağımsız bölümün toplam değeridir.

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 kısa vadeli yükümlülükleri 2023 yılından itibaren ödemesi gerçekleştirilen kredi borçları kapsamında azalmıştır. 2023 yılında 739,2 milyon TL seviyesinde bulunan kısa vadeli borçlar, 30.06.2026 tarihi itibariyle 330,6 milyon TL düzeyine gerilemiştir.

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 2023 yılında 8,5 milyon TL seviyesinde bulunan ertelenmiş vergi yükümlülüğü 2024 yılında vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sebebi sonrası 590,6 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 2025 yıl sonu itibariyle ertelenmiş vergi yükümlülüğü 466,39 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiş olup 30.06.2026 dönemi itibariyle ise 2025 yıl sonuna göre %7,6 artışla 501,7 milyon TL seviyesine yükselmiştir.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in 2023 yılında 534,8 milyon TL seviyesinde bulunan uzun vadeli yükümlülüğü uzun vadeli kredilerin vadesine göre kısa vadeli yükümlülükler içerisinde izlenmesi sonucunda 2024 yılında 867,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in uzun vadeli kredileri 2024 yılında azalış göstermesine rağmen vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sonrası ertelenmiş vergi varlığındaki artışa paralel uzun vadeli yükümlülükler 2023 yılına göre artmıştır. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 2025 yılında 2024 yılına göre ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki azalış sonrası 627,8 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 30.06.2026 döneminde 2025 yıl sonuna göre %10,8 azalışla 559,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Özkaynaklar

Şirket'in özkaynak rakamı 2023 yıl sonunda 6,53 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılında 7,75 milyar TL seviyesinde gerçekleşen özkaynak rakamı 2025 yılında 7,6 milyar TL seviyesine gerilemiştir. Şirket'in 30.06.2026 dönemi itibariyle özkaynak rakamı kaydedilen 626,5 milyon TL net zarar sonrası 2025 yıl sonuna göre %8,1 düşüşle 7,0 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 31.12.2023, 31.12.024 ve 31.12.2025 yıl sonu ile 30.06.2025 ve 30.06.2026 ara dönem hesap dönemlerine ilişkin konsolide kâr veya zarar tabloları aşağıda yer almaktadır.

31.12.2023 tarihli finansal tablolarda kar zarar ve diğer gelir tablosu rakamları TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış olup, söz konusu tablolar 2024 yılı satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. 31.12.2024 tarihli ve 31.12.2025 finansal tablolarda kar zarar ve diğer gelir tablosu rakamları TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2025 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. 30.06.2025 tarihli finansal tablolarda kar zarar ve diğer gelir tablosu rakamları da TMS 29 kapsamında 30.06.2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Kar Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2023*	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2024**	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2025**	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2025***	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2026***
Hasılat	**205.395.026**	**624.622.243**	**426.650.344**	**167.817.870**	**159.182.877**
Satışların Maliyeti	-12.384.344	-530.635.227	-1.470.958.692	-351.098.272	-464.873.634
BRÜT KAR (ZARAR)	**193.010.682**	**93.987.016**	**-1.044.308.348**	**-183.280.402**	**-305.690.757**
Genel Yönetim Giderleri	-66.065.151	-96.330.883	-109.913.064	-77.012.278	-82.267.132
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.642.215	4.534.727	48.225	1.104.421	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-2.435.545	-3.928.335	-20.093.168	-2.704.257	-1.111.557
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	**129.152.201**	**-1.737.475**	**-1.174.266.355**	**-261.892.516**	**-389.069.446**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	865.249.412	187.853.181	61.819.874	55.848.244	4.820.063
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-58.344.445	-355.598.667	-351.801.745	-224.582.337	-243.023.568
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	**936.057.168**	**-169.482.961**	**-1.464.248.226**	**-430.626.609**	**-627.272.951**
Finansman Gelirleri	356.784.952	149.927.256	63.219.542	47.460.586	11.043.918
Finansman Giderleri	-666.733.715	-330.154.477	-137.159.806	-108.967.418	-42.640.960
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	209.077.083	146.957.394	70.667.200	33.473.749	65.889.649
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	**835.185.488**	**-202.752.788**	**-1.467.521.290**	**-458.659.692**	**-592.980.344**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	7.745.407	-254.984.582	193.292.948	89.618.215	-33.525.252
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	7.745.407	-254.984.582	193.292.948	89.618.215	-33.525.252
DÖNEM KARI (ZARARI)	**842.930.895**	**-457.737.370**	**-1.274.228.342**	**-369.041.477**	**-626.505.596**

*Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
*** Türk Lirası'nın 30.06.2026 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 2023 yılında toplam 205,4 milyon TL satış hasılatı kaydetmiştir. 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 2024 yılı sonunda toplam satış hasılatı 624,6 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Bu yükselişte Şirket'in 2024 yılında kaydedilen 384,2 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 230,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şeker Kule dönüşümü kapsamında Şeker Kule de yer alan kiracıların çıkarılması ve İzmir de bulunan binanın deprem güçlendirme çalışmaları nedeniyle boşaltılması sonucu kira geliri olumsuz etkilemiştir. Yine aynı etkiler nedeniyle Şirket'in 31.12.2025 itibariyle toplam satış hasılatı yıllık bazda %31,7 azalışla 426,7 milyon TL seviyesine gerilemiştir. 31.12.2025 tarihinde sona eren mali dönemde kira gelirleri yıllık bazda %24,2 azalışla 175,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, gayrimenkul satış gelirleri yıllık bazda %34,5 düşüşle 251,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in gayrimenkul satış gelirleri Şile Laden Evleri projesindeki toplam 2 adet villanın satışı ve 2025 Kasım ayında Kazakistan/Almati şehrinde bulunan arsasını 4,55 milyon dolar (191.293.830 TL) bedelle satışından kaynaklanmıştır. Şirket'in 30.06.2025 döneminde 167,8 milyon TL olan toplam satış hasılatı 30.06.2026 döneminde yıllık bazda %5,1 düşüşle 159,2 milyon TL'ye gerilemiştir. Bu düşüşte Şirket'in 30.06.2025 döneminde kaydetmiş olduğu 59,6 milyon TL seviyesindeki gayrimenkul satış gelirlerinin 30.06.2026 döneminde 49,2 milyon TL seviyesine gerilemesi etkili olmuştur. Şirket'in 30.06.2025 döneminde 108,2 milyon TL seviyesinde bulunan kira gelirleri 30.06.2026 döneminde 110,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirket'in finansal dönemler itibarıyla hasılat kırılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TL	31.12.2023*	31.12.2024**	31.12.2025**	30.06.2025***	30.06.2026***
Gayrimenkul satış gelirleri	-	384.234.562	251.632.253	59.581.923	49.156.528
Kira gelirleri	201.355.881	230.896.727	175.018.091	108.235.947	110.026.349
Danışmanlık Geliri	4.039.145	9.490.954	0	-	
Toplam	**205.395.026**	**624.622.243**	**426.650.344**	**167.817.870**	**159.182.877**

*Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
*** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

Brüt Kar

Şirket'in 2023-30.06.2026 döneminde hasılat rakamlarında kira gelirleri ve gayrimenkul satışlarına bağlı olarak görülen değişim ile enflasyon muhasebesi nedeniyle ortaya çıkan farklar brüt karlılığı üzerinde etkiye neden olmuştur. Şirket'in 2023 yılında brüt kar rakamı 193,0 milyon TL, 2024 yılında ise 93,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Özellikle 2023 yılına göre artan gayrimenkul satış maliyetleri brüt kar rakamının düşük gelmesinde etkili olmuştur. Enflasyon muhasebesi nedeniyle proje halindeki stoklarda ortaya çıkan değer düşüklüğü ise 2025 yılında Şirket'in brüt faaliyet zararı kaydetmesine neden olmuştur. Şirket'in 2025 yıl sonunda azalan satış hasılatı ve kaydedilen 1,16 milyar TL'lik proje halindeki stoklardaki değer düşüklüğü sonrası Şirket 2025 yıl sonunda 1,04 milyar TL brüt zarar kaydetmiştir. 30.06.2025 döneminde 183,3 milyon TL seviyesinde brüt zarar kaydeden Şirket 30.06.2026 döneminde 397,0 milyon TL'lik proje halindeki stoklardaki değer düşüklüğü sonrası 305,7 milyon brüt zarar açıklamıştır.

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderleri arasında personel giderleri, danışmanlık giderleri, ilan-reklam tanıtım 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 genel olarak personel gideri ve danışmanlık giderleri oluşturmaktadır. 2023 yılında 66,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşen genel yönetim giderleri personel giderlerindeki artışa paralel olarak 2024 yılında yıllık bazda %48,8 artışla 96,3 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirket'in 2025 yılında genel yönetim giderleri 2024 yıl sonuna göre %14,1 artışla 109,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in 30.06.2025 döneminde 77,0 milyon TL seviyesinde bulunan genel yönetim giderleri 30.06.2026 döneminde %6,8 artışla 82,3 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Bu

yükselişte artan personel giderleri yanı sıra artan ilan reklam ve tanıtım giderleri ile danışmanlık giderlerindeki artış etkili olmuştur.

Esas Faaliyet Kârı

Şirket'in esas faaliyet karı 2023 yılında 129,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılında ise azalan brüt kar ve artan genel yönetim giderlerinin etkisiyle Şirket, esas faaliyetlerinden 1,74 milyon TL zarar kaydetmiştir. 2025 yıl sonunda esas faaliyet zararı 1,17 milyar TL'ye yükselmiştir. Söz konusu zararda, özellikle proje halindeki stoklara ilişkin enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında kaydedilen 1,16 milyar TL tutarındaki değer düşüklüğü karşılığı ile yıllık bazda %14,1 artış gösteren genel yönetim giderleri belirleyici olmuştur. Şirket'in esas faaliyet zararı 30.06.2025 itibarıyla 261,9 milyon TL seviyesinde iken, 30.06.2026 itibarıyla yıllık bazda %48,6 artışla 389,1 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Esas faaliyet zararındaki artışta, proje halindeki stoklara ilişkin enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında ayrılan değer düşüklüğü karşılığı sonrasında artan brüt zarar ile genel yönetim giderlerindeki yükseliş etkili olmuştur.

Finansman Gelir ve Giderleri

Şirket'in finansman giderleri içindeki en büyük kısım döviz kredilerinden kaynaklanan kur farkı giderleri ve kredi faiz giderleridir. Şirket 2023 yılında artan kur farkı giderlerinin etkisiyle net 309,9 milyon TL finansman gideri kaydetmiştir. Şirket'in 2024 yılında ve 2025 yılında azalan kredi borcuna bağlı olarak düşen kur farkı giderleri nedeniyle net finansman giderlerinde azalmıştır. Şirket'in 2024 yılında 180,2 milyon TL net finansman giderleri, 2025 yılında %59,0 düşüşle 73,9 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Şirket'in 30.06.2025 döneminde 61,5 milyon TL seviyesinde bulunan net finansman giderleri 30.06.2026 döneminde azalan borçlara bağlı olarak 31,6 milyon TL seviyesine gerilemiştir.

Finansman Gelirleri

TL	31.12.2023*	31.12.2024**	31.12.2025**	30.06.2025***	30.06.2026***
Mevduat Kur Farkı Geliri	293.735.610	101.332.775	25.112.602	29.441.008	3.790.358
Eurobond Faiz Geliri	24.576.218	22.731.731	0	0	0
Faiz Geliri	15.143.585	25.675.274	38.106.940	18.019.578	7.253.560
Forward Kur Farkı Geliri	23.329.539	0	0	0	0
Toplam	**356.784.952**	**149.739.780**	**63.219.542**	**47.460.586**	**11.043.918**

Finansman Giderleri

TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2025	30.06.2026
Kredi Kur Farkı Giderleri	494.184.084	214.444.782	81.938.133	69.231.724	25.261.028
Kredi Faiz Giderleri	170.281.373	114.379.311	53.352.901	38.375.047	15.585.935
Kıdem Tazminatı Faiz Maliyeti	120.685	145.657	97.152	0	0
Forward Kur Farkı Gideri	2.147.573	0	0	0	0
Kullanım hakkı varlığına ilişkin faiz gideri	0	1.184.727	1.771.620	1.360.647	1.793.997
Toplam	**666.733.715**	**330.154.477**	**137.159.806**	**108.967.418**	**42.640.960**

Net Finansman Gelir/Gider	**-309.948.763**	**-180.227.221**	**-73.940.264**	**-61.506.832**	**-31.597.042**

*Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
*** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

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, 30.06.2026 ve 31.12.2025 dönemleri için Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 31.12.2024 dönemi için Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve 31.12.2023 dönemi için ise Net Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Şirket 2023 yılında net yatırım faaliyetlerinden 806,9 milyon TL gelir

kaydetmiştir. Şirket 2024 ve 2025 yılında enflasyon muhasebesi uygulaması ile beraber azalan yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı sonrası 2024 yılında 167,7 milyon TL, 2025 yılında ise 289,9 milyon TL net yatırım faaliyetlerinden gider kaydetmiştir. Şirket'in 30.06.2025 döneminde 168,7 milyon TL seviyesinde bulunan net yatırım faaliyetlerinden gider kalemi 30.06.2026 döneminde yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen azalış sonrası yıllık bazda %41,2 artışla 238,2 milyon TL seviyesine yükselmiştir.

Dönem Kar/Zarar

Şirket 2023 yılını 842,9 milyon TL net kar 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 457,7 milyon TL net zarar kaydetmiştir. Şirket'in esas faaliyetlerinden 1,74 milyon TL zarar kaydetmesi yanı sıra yatırım faaliyetlerinden kaydedilen zarar ve azalan net parasal pozisyon kazancı net zararın kaydedilmesinde etkili olmuştur. Şirket'in 2025 yılında net zarar rakamı 1,27 milyar TL seviyesine yükselmiştir. Bu zararda esas faaliyetlerinden kaydedilen 1,17 milyar TL'lik zarar, yatırım faaliyetlerinden kaydedilen 289,9 milyon TL'lik gider ve azalan net parasal pozisyon kazancı etkili olmuştur. 30.06.2025 döneminde 369,0 milyon TL net zarar kaydeden Şirket'in net zararı, esas faaliyetlerinden kaydedilen zararın yükselmesi ve kaydedilen 33,5 milyon TL'lik ertelenmiş vergi gideri sonrası (30.06.2025 döneminde kaydedilen 89,6 milyon TL'lik ertelenmiş vergi gelirine karşılık) 626,5 milyon TL seviyesine yükselmiştir.

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 2023 yılında toplam 205,4 milyon TL satış geliri kaydetmiştir. Bu gelirin 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 624,6 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Bu yükselişte Şirket'in 2024 yılında kaydedilen 384,2 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 230,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirket'in 2025 yılı itibariyle toplam satış gelirleri 2024 yılına göre yıllık bazda %31,7 azalışla 426,7 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Azalan kira ve gayrimenkul satış gelirleri satış gelirlerinin yıllık bazda azalış göstermesinde etkili olmuştur. 2025 yıl sonu itibariyle kira gelirleri yıllık bazda %24,2 azalışla 175,0 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, gayrimenkul satış gelirleri yıllık bazda %34,5 düşüşle 251,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in gayrimenkul satış gelirleri Şile Laden Evleri projesindeki toplam 2 adet villanın satışı ve 2025 Kasım ayında Kazakistan/Almati şehrinde bulunan arsasını 4,55 milyon dolar (191.293.830 TL) bedelle satışından kaynaklanmıştır. Şirket'in 2025 yıl sonu itibariyle kira gelirlerinin %90,3'lük kısmı ilişkili taraflardan elde edilmiştir.

Şirket'in 30.06.2025 dönemi itibariyle 167,8 milyon TL seviyesinde bulunan net satış gelirleri 30.06.2026 döneminde yıllık bazda %5,1 azalışla 159,2 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Şirket'in 30.06.2025 döneminde 59,6 milyon TL seviyesinde bulunan gayrimenkul satış gelirlerinin 30.06.2026 döneminde yıllık bazda %17,5 düşüşle 49,2 milyon TL seviyesine gerilemesi net satış gelirlerinin düşmesindeki en büyük etken olmuştur. Öte yandan Şirket'in 30.06.2025 döneminde 108,2 milyon TL seviyesinde bulunan kira gelirleri ise aynı dönemde yıllık bazda %1,7 artışla 110,0 milyon TL seviyesine yükselmiştir.

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 30.06.2026 itibarıyla borçluluk durumu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Borçluluk Durumu (TL)	**30.06.2026**
Kısa vadeli yükümlülükler	**330.627.758**
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	330.627.758
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**559.973.956**
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	559.973.956
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**890.601.714**
Özkaynaklar	**7.026.704.745**
Ödenmiş sermaye	813.555.283
Kârveya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	104.860.895
Kârveya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	0
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10.540.865
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	191.518.201
Net dönem karı veya zararı	-626.505.596
TOPLAM KAYNAKLAR	
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	**45.329.457**
B. Nakit Benzerleri	**0**
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	**0**
D. Likidite (A+B+C)	**45.329.457**
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	**4.589.898**
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	**3.462.283**
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	**263.928.082**
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	**0**
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	**267.390.365**
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	**217.471.010**
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	**55.866.120**
L. Tahviller	**0**
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	**0**
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	**55.866.120**
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	**273.337.130**

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 itibariyle net işletme sermayesi aşağıdaki gibidir.

(TL)	31.12.2023*	31.12.2024**	31.12.2025**
A- Dönen Varlıklar	1.035.048.060	498.111.072	2.229.464.173
B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	793.160.861	528.881.707	305.763.150
Net İşletme Sermayesi (A-B)	241.887.199	-30.770.635	1.923.701.023
Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	1,30	0,94	7,29

*Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

(TL)	31.12.2025***	30.06.2026***
A- Dönen Varlıklar	2.625.414.910	2.595.163.230
B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	360.066.398	330.627.758
Net İşletme Sermayesi (A-B)	2.265.348.512	2.264.535.472
Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	7,29	7,85

*** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

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, 2025 yılları ve 2026'nın ilk iki çeyrek döneminde verilen yapı ruhsatı izinleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı Ruhsatı İstatistikleri						
2023						
Çeyrek	**Bina Sayısı**	**Yıllık Değ. (%)**	**Daire Sayısı**	**Yıllık Değ. (%)**	**Yüzölçüm (m^2)**	**Yıllık Değ. (%)**
I	25 815	-9,8	134 316	-3,4	30 833 479	-6,7
II	34 144	6,6	204 276	36,3	45 138 329	23,9
III	39 449	25,1	225 382	48,9	48 880 254	29,1
IV	53 751	13,0	360 848	28,2	72 456 226	17,3
Toplam	**153 159**	**9,6**	**924 822**	**28,2**	**197 308 289**	**16,7**
2024						
Çeyrek	**Bina Sayısı**	**Yıllık Değ. (%)**	**Daire Sayısı**	**Yıllık Değ. (%)**	**Yüzölçüm (m^2)**	**Yıllık Değ. (%)**
I	32 829	27,2	207 580	54,5	44 045 282	42,8
II	27 604	-19,2	153 673	-24,8	33 543 938	-25,7
III	34 183	-13,3	183 051	-18,8	38 989 559	-20,2
IV	48 268	-10,2	309 589	-14,2	63 316 179	-12,6

Toplam	**142 884**	**-6,7**	**853 893**	**-7,7**	**179 894 957**	**-8,8**
2025						
Çeyrek	**Bina Sayısı**	**Yıllık Değ. (%)**	**Daire Sayısı**	**Yıllık Değ. (%)**	**Yüzölçüm (m²)**	**Yıllık Değ. (%)**
I	28 888	-12,0	169 554	-18,3	35 246 392	-20,0
II	42 068	52,4	310 017	101,7	57 090 815	70,2
III	42 250	23,6	285 342	55,9	56 267 334	44,3
IV	57 766	19,7	426 544	37,8	78 661 134	24,2
Toplam	**170 972**	**19,7**	**1 191 457**	**39,5**	**227 265 675**	**26,3**
2026						
I	34 722	20,2	234 350	38,2	44 763 442	27,0
II	41 210	-2,0	280 463	-9,5	52 886 237	-7,4

Kaynak: TÜİK - Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2026

Yapı ruhsatlarının sayısı;

- 2023 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %9,6, yüzölçümünde %16,7, daire sayısında %28,2 artış,
- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %6,7, yüzölçümünde %8,8, daire sayısında %7,7 azalış,
- 2025 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %19,7, yüzölçümünde %26,3, daire sayısında %39,5 artış göstermiştir.

Konut Satışları

2025 ve 2026 yıllarının ilk sekiz aylık döneminde Türkiye genelinde gerçekleştirilen toplam konut satışları verisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Konut Satış Sayıları – Ağustos 2026

Satış Türü	Ağustos 2025	Ağustos 2026	Değişim (%)	Ocak–Ağustos 2025	Ocak–Ağustos 2026	Değişim (%)
Toplam Konut Satışı	**149.440**	**127.410**	**-14,70%**	**1.020.207**	**950.529**	**-6,80%**
İlk el satış	46.459	44.378	-4,50%	312.634	308.394	-1,40%
İkinci el satış	102.981	83.032	-19,40%	707.573	642.135	-9,20%
Satış Şekline Göre						
İpotekli satış	20.646	22.131	**7,20%**	147.945	188.813	**27,60%**
Diğer satış	128.794	105.279	-18,30%	872.262	761.716	-12,70%

Kaynak: TÜİK

Ocak – Ağustos 2026 dönemi verilerine göre toplam konut satış sayıları bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,8 oranında gerilerken, satış durumuna göre ilk el satışlar %1,4, ikinci el satışlar %9,2 azalış göstermiştir. Aynı dönemde, ipotekli satışlar bir önceki yılın aynı dönemine göre %27,6 artarken, diğer satışlar %12,7 azalış göstermiştir.

Stoklar

Belediyeler tarafından 2024 ve 2025 yılları ve 2026'nın ilk iki çeyreğinde verilen ve inşaat sürecinin tamamlandığını belirten, tapu kaydını, bağımsız bölümlerin cinslerini, metrekarelerini gösteren yapı kullanma izin bilgilerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri, 2024–2026

Yıl	Çeyrek	Bina Sayısı	Yıllık Değişim (%)	Daire Sayısı	Yıllık Değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık Değişim (%)
2024	**Toplam**	**104.004**	**13,4**	**636.158**	**18**	**135.973.996**	**16,6**
	I	30.941	43,2	188.338	49	40.651.831	51
	II	16.679	-12,2	89.557	-18,1	20.645.755	-10,5
	III	21.926	5,6	127.086	8,7	26.742.591	4,6

	IV	34.458	13,6	231.177	23,9	47.933.819	16,7
2025	**Toplam**	**102.669**	**-1,3**	**692.738**	**8,9**	**141.498.750**	**4,1**
	I	22.857	-26,1	148.211	-21,3	30.855.563	-24,1
	II	19.872	19,1	130.263	45,5	27.032.841	30,9
	III	23.327	6,4	156.440	23,1	32.933.351	23,1
	IV	36.613	6,3	257.824	11,5	50.676.996	5,7
2026	I	24.010	5,0	163.290	10,2	31.981.508	3,6
	II	22.589	13,7	144.150	10,7	28.592.105	5,8

Kaynak:TÜİK - Yapı-İzin-İstatistikleri-II.-Çeyrek:-Nisan-Haziran,-2026 (https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/58300)

Yapı kullanma izin belgelerinin sayısı;

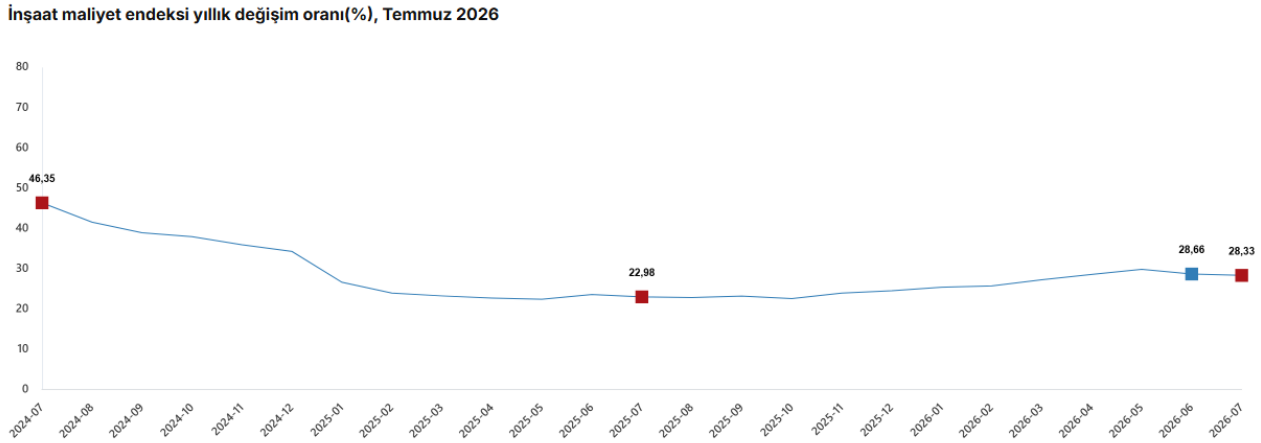
- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %13,4, yüzölçümünde %16,6, daire sayısında %18,0 artış,
- 2025 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %1,3 azalış, yüzölçümünde %4,1 ve daire sayısında %8,9 artış göstermiştir.

2026 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %79,4'ü belediyeler, %20,6'sı ise diğer yetkili idareler tarafından verilmiştir.

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 (%) – Temmuz 2026



Kaynak: https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/58204

TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi, 2026 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,15 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,33 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,28, işçilik endeksi ise %0,92 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %27,13, işçilik endeksi ise %30,51 artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi

2026 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %0,9 oranında artan Konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %23,0 oranında artmış, reel olarak ise %6,5 oranında azalış 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.

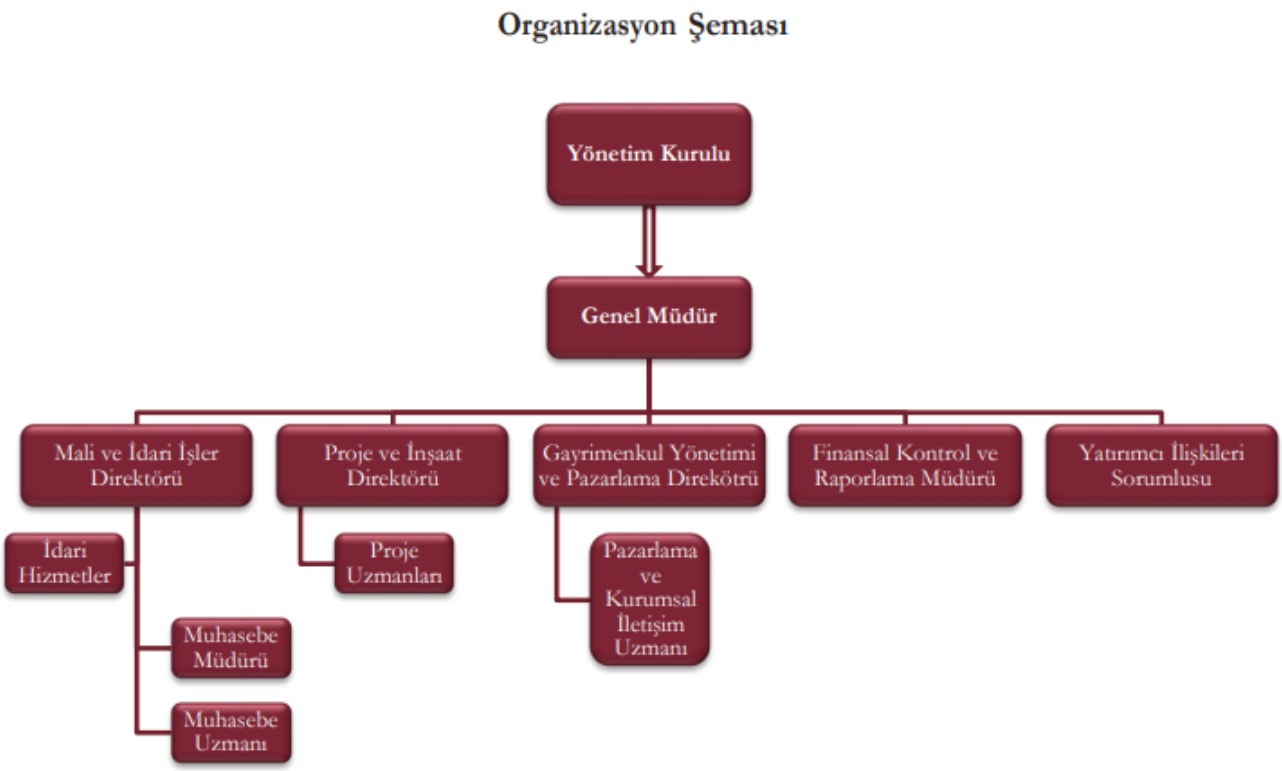
13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının 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	6 Ay	-	-
Ayşe Aybala Şimşek Galpin	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 1/1A 34415 Kağıthane - İstanbul	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	6 Ay	-	-
Burak Latif Latifoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 1/1A 34415 Kağıthane - İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi -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	6 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	-	6 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.	6 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 Genel Müdür Vekili, Ensari Deri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır	-	-
Barış Can Yıldırımer	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 ve İnşaat 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:

YÖNETIM 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 Başmurakıbı unvanı ile ayrıldı. Bu süre içerisinde Türkiye ve yurt dışında çok sayıda banka ve banka dışı finansal kurum denetimi gerçekleştirmiş olup 2014-2017 yıllarında da Denetim Grup Başkanlığı ve Vekil Daire Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Ekim 2017-Eylül 2019 tarihleri arasında Şeker Finansal Kiralama A.Ş.'de Genel Müdürlük görevini yürüten Latifoğlu, 2019 yılı Ekim ayında Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Latifoğlu aynı zamanda, Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

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, Ziylan Gayrimenkul'ün kurucusu ve genel müdürü olarak çalışmıştır. Ayrıca, Ata Gayrimenkul'de CEO ve Stewart International'da Emlak Bilgi Sistemleri konusunda Dünya Başkanlığı yapmış, ayrıca mülkiyet garantisi alanında Avrasya Bölgesi Sorumlusu olarak görev almıştır. University of Dallas'tan yüksek lisans ve Boğaziçi Üniversitesi'nden lisans derecelerine sahiptir. Ankara Üniversitesi'nde gayrimenkul geliştirme konusunda doktorasını tamamlamıştır. SPK lisanslı değerleme uzmanı olan Türel, İngilizce ve Fransızca bilmektedir. 1962 Antalya doğumlu olan Türel, evli ve iki çocuk babasıdır.

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 İnternational 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
Eğitimini 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.

Barış Can Yıldırımer
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 değerleme uzmanı olarak birçok projenin değerleme, 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
Yönetim Kurulu					
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.
Yönetimde Söz Sahibi Personel					
Serdar Nuri Eser	Genel Müdür	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi Genel Müdür Vekilisi	Ensari Deri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.	Yoktur.
Barış Can Yıldırımer	Gayrimenkul Yönetimi ve Pazarlama Direktörü	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Ali Umut Erten	Mali ve İdari İşler Direktörü	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
Cihan Calp	Proje ve İnşaat 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 30.06.2026 dönemi itibariyle 11.309.524 TL'dir (31.12.2025: 15.591.203 TL- 31.12.2024: 15.560.509 TL- 31.12.2023: 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 30.06.2026 tarihi itibariyle geçerli olan 64.949 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Şirket'in 30.06.2026 dönemi itibariyle çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıkları 6.107.270 TL (31.12.2025: 1.667.163 TL), uzun vadeli karşılıkları ise 344.052 TL'dir (31.12.2025: 405.155 TL).

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 İhraççıda 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	1 Yıl / 5 ay	Yoktur	Yoktur
Ayşe Aybala Şimşek Galpin	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 1/1A 34415 Kağıthane - İstanbul	-	1 Yıl / 5 ay	Yoktur	Yoktur
Burak Latif Latifoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 1/1A 34415 Kağıthane - İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	1 Yıl / 5 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	1 Yıl / 5 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	1 Yıl / 5 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	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır.	Yoktur.	Yoktur.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Barış Can Yıldırımer	Gayrimenkul Yönetimi ve Pazarlama Direktörü	İç Kapı No:176 Şişli/İstanbul	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 ve İnşaat 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.

<u>Denetim Komitesi</u>

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 23.01.2026 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
30.06.2026	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1643897	05.08.2026
31.12.2025	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1559397	19.02.2026
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

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 itibariyle personel sayısı aşağıdaki gibidir.

Personel Sayısı	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2026
	13	14	14	14
TOPLAM	**13**	**14**	**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 30.03.2026 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle 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 (30.03.2026)		Son Durum (08.10.2026)	
	(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 (07.05.2026)		Son Durum (08.10.2026)	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı	773.006.386,67	30,92	767.182.586,67	30,69
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	1.120.341.326,86	44,82	1.264.167.526,86	50,57
Mehmet Rüçhan Ortayatırımcı	138.002.400,18	5,52	-	-
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)	31.12.2023*	31.12.2024**	31.12.2025**
Mevduat	255.994.997	387.615.807	193.532.879
Toplam	**255.994.997**	**387.615.807**	**193.532.879**

İlişkili Taraflara Borçlar (TL)	31.12.2023*	31.12.2024**	31.12.2025**
Şeker Sigorta A.Ş.	1.200.930	621.527	1.055.731
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	134.295	-
Toplam	**1.200.930**	**755.822**	**1.055.731**

*Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

Şekerbank T.A.Ş.'daki bakiyeler (TL)	31.12.2025***	30.06.2026***
Mevduat	227.904.136	39.765.486
Toplam	**227.904.136**	**39.765.486**

İlişkili Taraflara Borçlar (TL)	31.12.2025***	30.06.2026***
Şeker Sigorta A.Ş.	1.243.228	2.157.739
Toplam	**1.243.228**	**2.157.739**

*** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler (TL) 30.06.2026	Faiz gelirleri	Kira geliri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	6.187.681	89.525.586	-	**95.713.267**
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	1.012.038	-1.749.658	**-737.620**
Şeker Sigorta A.Ş.	-	-	-4.027.611	**-4.027.611**
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-973	**-973**
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	7.070.751	-	**7.070.751**
Toplam	**6.187.681**	**97.608.375**	**-5.778.242**	**98.017.814**

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler (TL) 31.12.2025**	Faiz gelirleri	Kira geliri	Diğer Giderler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	38.893.216	145.148.211	-	**184.041.427**
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	1.790.078	-2.955.779	**-1.165.701**
Şeker Sigorta A.Ş.	-	-	-6.394.130	**-2.847.041**
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-67.301	**-67.3010**
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	11.041.470	-	**11.041.470**
Toplam	**38.893.216**	**157.979.759**	**-9.417.210**	**187.455.765**

*** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler (TL) 31.12.2024**	Faiz gelirleri	Kira geliri	Diğer Gelirler	Toplam
Şekerbank T.A.Ş	19.688.408	167.568.203	-	**187.256.611**
Şekerbank T.A.Ş. Munzam Vakfı	-	221.946	-	**221.946**
Sekar Oto Filo Yönetim Hiz. ve Tic. A.Ş.	-	1.585.414	1.583.404	**3.168.818**
Şeker Faktoring A.Ş.	-	6.173.931	-	**6.173.931**
Şeker Sigorta A.Ş.	-	3.340.418	4.831.312	**8.171.730**
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	10.507.442	3.194	**10.510.636**
Şeker Finansal Kiralama A.Ş.	-	6.118.597	-	**6.118.597**
Desmer Güvenlik A.Ş.	-	9.432.396	-	**9.432.396**
Toplam	**19.688.408**	**204.948.347**	**6.417.910**	**231.054.665**

*** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

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 Yön. 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**

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

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının 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	31.12.2023*	31.12.2024**	31.12.2025**	30.06.2026***
Toplam Hasılat	205.395.026	624.622.243	426.650.344	159.182.877
İlişkili Taraf Kira Geliri	187.312.293	204.948.347	157.979.759	97.608.375
Oran %	91,20%	32,81%	37,03%	61,32%

*Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
** Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.
*** Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 5.000.000.000 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 ayni olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

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

	01.01.2026 – 30.06.2026	
	Dönem Başı (TL)	Dönem Sonu (TL)
Fiili Dolaşımdaki Pay Sayısı	203.016.177	202.868.168
Toplam Pay Sayısı	813.555.283	813.555.283
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	%24,95	%24,93

	01.01.2025 – 31.12.2025	
	Dönem Başı (TL)	Dönem Sonu (TL)
Fiili Dolaşımdaki Pay Sayısı	202.936.104	203.024.186
Toplam Pay Sayısı	813.555.283	813.555.283
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	%24,94	%24,96

	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

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

Yoktur.

20.5. Varantlı 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 itibariyle 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 yönetim kurulu 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 geçişmesi 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 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 6.285.000 USD'dir. Sözleşmelerin teminatı olarak Metrocity 10. ve 11. 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 aittir.

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 %5O mülkiyeti Şeker GYO'da, %50 Mülkiyeti Yüklenici de, 159'nolu işyerinin ise %60 mülkiyeti Şeker GYO'da, %40 mülkiyeti Yüklenici'dedir.

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.

Bina tesliminin 30.06.2025 tarihinde yapılması nedeniyle sözleşme bedeli İnşaat Maliyet Endeksi kapsamında revize edilerek hesaplanmaktadır.

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 30.06.2026, 31.12.2025, 31.12.2024 ve 31.12.2023 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
01.01.2026 – 30.06.2026	Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	05.08.2026
01.01.2025 – 31.12.2025	Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	19.02.2026
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

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:

İzahname'de yeralan finansal dönemler itibariyle bağımsız denetim kuruluşun/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişimi olmamıştır.

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 30.06.2026 dönemi itibarıyla finansal tabloları DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş, finansal tablolara Sorumlu Ortak Baş denetçi olarak Koray Öztürk görüş bildirmiştir.

Finansal Tablo Tarihi	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçi Adı ve Soyadı	Bağımsız Denetim Görüşü
01.01.2026-30.06.2026	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Koray ÖZTÜRK Sorumlu Denetçi	Olumlu Görüş
01.01.2025-31.12.2025	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

Bağımsız Denetim Şirketlerinin 30.06.2026, 31.12.2025, 31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarına ilişkin vermiş olduğu görüşler aşağıda yer almaktadır:

30.06.2026 tarihi itibariyle Bağımsız Denetçi Görüşü Özeti

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklarının ("Grup") 30 Haziran 2026 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. Şirket 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.

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının 30 Haziran 2026 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.

31.12.2025 tarihi itibariyle Bağımsız Denetçi Görüşü Özeti

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2025 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

konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2025 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 ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle 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 Yükümlülüklere 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 19 Şubat 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2025 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.

31.12.2024 tarihi itibariyle 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 Yükümlülüklere 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 itibariyle 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 Yükümlülüklere 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.

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:

30.06.2026 tarihli finansal tablolardan sonra Şeker Kule (Alya Residence Levent) 44, 49 ve 66 nolu bağımsız bölümler satılmış ve tapu devirleri gerçekleştirilmiş olup 22.05.2026 sözleşme tarihli, vadeli satışa konu 64 no'lu bağımsız bölümün tapu devri ödeme planına istinaden 2027 yılı 2. çeyreği içerisinde yapılacaktır. Laden Şile Evleri'nde ise Şirket mülkiyetindeki son bağımsız bölüm olan A4 Blok 1 No'lu bağımsız bölüm için 21.08.2026 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmış olup ödeme planına istinaden tapu devri 2027 yılı 2. çeyreği içerisinde yapılacaktır. Bu açıklamaların dışında 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 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 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**	**Gelinen 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 beklenmektedir. Duruşma tarihi 07/10/2026'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.	25/06/2026 tarihinde dosya karara çıkmıştır.
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.	Yargılama devam etmekte olup duruşma tarihi 19/10/2026'dır.
Şeker GYO.A.Ş	VİRTUS AMBALAJ ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İstanbul 35. İcra Hukuk Mahkemesi 2025/262	Kiralananın Tahliyesi (İcra)	Risk yoktur.	Yapılan yargılama sonucu borçlunun taşınmazdan tahliyesine karar verilmiş olup dava dosyamız 29/01/2026 tarihinde kesinleşmiştir.
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 573.549,29 TL'dir.	2025 yılı Kasım 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 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 250.857,97 TL'dir.	2025 yılı Eylül ve Ekim ayı 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 241.075,99TL'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 188.942,39 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 561.094,50 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 61.599,05 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 1.368.178,29 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 216.053,56 TL'dir.	2023 Nisan 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 dosya hesabı 437.835,75 TL'dir.	Kesinleştirme işlemi yapılmış 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 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 502.965,38 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 480.189,53TL'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 596.067,58 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 559.245,68 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 198.151,76 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	Takip kesinleşmiş olup haciz işlemleri devam etmektedir. 20/12/2025

				dosya hesabı 583.000,45 TL'dir.	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 601.597,43 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 taraflar arasın imzalanan sözleşmeden kaynaklanan alacak	Takipte kesinleşen miktar 1.901.080,47 TL olup 07.01.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 4.668.313,87 TL'dir.	Dosyamız kapsamında kesinleştirme işlemi yapılmış olup hacizlerimiz devam etmektedir.
Şeker GYO.A.Ş		İstanbul 7. İcra Hukuk Mahkemesi 2026/679	İstanbul 25. İcra Dairesinin 2026/34983 Esas sayılı dosyanın ödeme emrinin düzeltilmesi/ iptal edilmesi		Yargılama devam etmektedir.

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri					
Davacı Taraf	**Davalı Taraf**	**Mahkeme Dosya No Yıl**	**Konusu**	**Risk Tutarı**	**Gelinen Aşama**
Cihat Enerji Akaryakıt Ve Petrol Ürünleri İnşaat Harfiyat Nakliyat Taahhüt Turizm Sanayi Ticaret Limited Şirketi	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 13/01/2027 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 Daires 2023/2374 yargılama devam etmektedir.
Mehmet Aydın	Şeker GYO.A.Ş	İstanbul 31. İş Mahkemesi 2020/140	Tazminat (Ölüm Ve Cismani Zarar Sebebiyle Açılan Tazminat)	41.000, 00 TL	Dosya 06/07/2026 tarihinde karara çıkmış olup yasal süresi içinde tarafımızca istinaf edilmiştir.
Sena Caner	Şeker GYO.A.Ş	İstanbul 46. İş Mahkemesi 2024/154	Alacak (İşçi İle İşveren İlişkisinden Kaynaklanan), Tazminat	400.900,00 TL	Dosya 22/05/2026 tarihinde karara çıkmış olup yasal süresi içinde tarafımızca istinaf edilmiştir.

Loft Mekanik Havalandırma Sistemleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi	Şeker GYO.A.Ş	İstanbul Anadolu 4. İcra Dairesi 2025/7786	LFT2025000000014 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 Güvenlik Kurumu Başkanlığı	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 75.717,96 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 başvurumuz kabul edilmiş ve dosya ilk derece mahkemesine gönderilmiştir.
Dinleyici Turizm Reklam İnşaat Taahhüt Ticaret Limited Şirketi	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 62.955,64 TL'dir	Karara karşı tarafımızca istinaf başvurusunda bulunulmuş olup karar kesinleşinceye kadar icranın geri bırakılmasına karar verilmiştir.
Mehmet Aydın	Şeker GYO.A.Ş	İstanbul 25. İcra Dairesi 2026/34983	İstanbul 31. İş Mahkemesi 2020/140 Esas ve 2026/319 Karar sayılı ilamı, İşçilik Alacağı	Takipte kesinleşen miktar 9.549.233,68 TL olup 06.10.2026 tarihi itibari ile güncel dosya hesabı 11.093.047,80 TL'dir	İstanbul 7. İcra Hukuk Mahkemesi 2026/2692 Hukuk Değişik iş Dosyası ile tehiri icra kararı verilmiştir.
Mehmet Reşat BOSTAN	Şeker GYO.A.Ş	İstanbul 22. Sulh Hukuk Mahkemesi 2026/399	30.04.2026 tarihli Kat Malikleri Kurulu toplantısında alınan kararların; Kat Mülkiyeti Kanunu'nun emredici hükümlerine, Yönetim Planı hükümlerine, gündeme bağlılık ilkesine ve hukukun genel ilkelerine aykırılıkları nedeniyle iptali		22/12/2026 tarihinde duruşması bulunmaktadır.

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 açılabilecek 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 görecek 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	813.555.283	-	1,0	813.555.283	100,00

Şirketin 5.000.000.000- TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 813.555.283 -TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 813.555.283 -TL olarak karşılanarak 1.627.110.566 -TL'ye çıkarılacaktır.

Nakit karşılığı artırılan 813.555.283 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden imtiyazsız paylar halka arz edilecektir. Halka arz edilen payların nominal değeri 813.555.283 TL olup, mevcut sermayeye oranı %100,00'dür.

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 Tebliğ 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 Kuruşları 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 sürelere uyulur. SPK'nın II – 19.1 Kar Payı Tebliğ 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 işleten 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. Gerektiği 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 çağrılmasına 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 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 25.09.2026 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, 5.000.000.000,00 TL (BeşmilyarTürkLirası) kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 813.555.283-TL olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 813.555.283 TL nakit (bedelli) olarak (%100 oranında) artırılarak 1.627.110.566 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 artırımı işlemlerinin gerçekleştirmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmali için 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

Karar verilmiştir.

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 813.555.283 TL artırılarak 1.627.110.566 TL'ye çıkarılacaktır. Nakit karşılığı artırılan 813.555.283 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden paylar halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %100,00 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 1 TL nominal değerli pay için 1 TL'den kullandırılacaktır. Ek satış söz konusu değildir.

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından 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	813.555.283	100,00	1,0	813.555.283	100,00
					TOPLAM	813.555.283	100,00

*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 değerin 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 artırımı 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 istanbul'da asgari işlem tutarı 1 Lot (1 TL) ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 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 kaydileştirme 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	813.555.283	%100,00	1	813.555.283	%100,00
					TOPLAM	813.555.283	%100,00

* 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:

<u>Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar</u>

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 Yıldırımer	Gayrimenkul Yönetimi ve Pazarlama Direktörü	Şeker GYO A.Ş.
Ali Umut Erten	Mali ve İdari İşler Direktörü	Şeker GYO A.Ş.
Cihan Calp	Proje ve İnşaat Direktörü	Şeker GYO A.Ş.
Koray Öztürk	Sorumlu Denetçi	DRT Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik 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.
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 değerin 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 değerin 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 kullandırılacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından KAP aracılığı ile kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 (onbeş) gün süreyle kullandırılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar, nominal değerin 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 05.10.2026 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 Konsorsi-yumdaki 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	813.555.283	100

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şeker GYO ile Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 05/10/2026 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 ifadelere 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 yapılıp 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 değerin 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 813.555.283 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	813.555.283
Nominal Pay (TL)	1,0
Nakit sermaye artışı (TL)	813.555.283
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	1.627.110.566
Masraflar	**TL**
SPK (Payların İhraç Değeri üzerinden %0,2)	1.627.111
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+ BSMV)	256.270
MKK (%0,005 + BSMV)	42.712
Rekabet Kurulu Ücreti (%0,04)	325.422
Halka Arz Komisyonu (BSMV Dahil)	1.312.500
Tescil İlan +noter+ISIN + Diğer Giderler	400.000
Toplam Masraf	**3.964.014**
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	**813.555.283**
Net Gelir (Toplam Masraf-Halka Arz Tutarı)	**809.591.269**
Pay Başına Maliyet	**0,0049**

Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği brüt gelir 813.555.283 TL'dir. Tahmini halka arz giderleri olan 3.964.014 TL'nin düşülmesi sonucu net 809.591.269 TL fon elde edilmesi planlanmaktadır. Sermaye artırımı kapsamında pay başına maliyetin ise 0,0049 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:

Sermaye Artırım Gerekçesi:

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gayrimenkul portföyü, geçmiş dönemlerde gerçekleştirilen ve planlanan varlık satışları sonucunda nicelik ve nitelik itibarıyla yeniden yapılandırma ihtiyacı doğuracak şekilde değişim göstermektedir. Bu kapsamda özellikle portföyde önemli bir ağırlığı olan Şeker Kule'nin ofis katlarının konuta çevrilmesi ve satışına başlanması, Şirket'in likiditesini ve finansal esnekliğini artıracak olmakla birlikte, Konut sektöründeki gelişmelere bağlı olarak satış hızı ve buradan sağlanacak kaynağın yatırıma dönüşme süresi dikkate alındığında, kısa dönemde gayrimenkul portföy büyüklüğü, gelir üreten varlık hacmi ve buna bağlı olarak net aktif değerin güçlendirilmesinin gereği doğmuştur.

Öte yandan, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22'nci ve 28'inci maddeleri çerçevesinde GYO'ların portföylerinin özetle;

- Gayrimenkul varlıklar ağırlıklı olacak şekilde,
- Süreklilik arz eden gelir ve/veya değer artışı potansiyeli sağlayacak nitelikte,
- Portföy çeşitliliği ve risk dağılımı gözetilerek,

oluşturulması ve yönetilmesi gerekmektedir.

Bu çerçevede yapılan değerlendirmelerde;

- Yüksek değerli tekil bir varlığın portföyden çıkacak olması nedeniyle toplam portföy değeri ve net aktif değer artış hızının sınırlanabileceği,
- Sürekli gelir üreten varlık hacmindeki azalışın, düzenli ve öngörülebilir nakit akışı kapasitesini geçici olarak azaltabileceği,
- Portföyün varlık ve proje bazında yoğunlaşma riskinin artabileceği öngörülmektedir.

Bu nedenle, Şirket portföyünün yeniden ölçeklendirilmesi, Gelir üreten varlık oranının artırılması, sürdürülebilir büyüme hedeflerini desteklemek suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı mevzuatına uyumun güçlendirilmesi amacıyla yapılacak bedelli sermaye artırımının teknik olarak gerekli ve uygun olacağı görülmektedir.

Fon Kullanım Yerleri

Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği brüt gelir 813.555.283 TL'dir. Tahmini halka arz giderleri olan 3.964.014 TL'nin düşülmesi sonucu net 809.591.369 TL fon elde edilmesi planlanmaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 06.10.2026 tarihli kararı uyarınca, sermaye artırımı sonucu elde edilmesi planlanan net 809.591.369 TL fonun aşağıdaki şekilde kullanılması planlanmaktadır.

Kullanım Alanı	**Oran**	**Tutar (TL)***
Yeni Yatırımlar	%54	436.780.000
Mevcut Yatırımların Finansmanı	%13	102.811.269
İşletme Sermayesi	%33	270.000.000
Toplam	**%100**	**809.591.369**

Yeni Yatırımlar – %54

Sermaye arttırımı gerekçesinde yer alan esaslar çerçevesinde sermaye arttırımından elde edilecek fonun %54'lük kısmı yeni yatırımların finansmanında kullanılacaktır. Buradaki temel hedefler;

- Şeker Kule dönüşümünden elde edilen konutların satışının portföy büyüklüğü üzerindeki etkisinin dengelenmesi,
- Gelir üretme potansiyeli olan yeni gayrimenkullerin portföye dahil edilmesi suretiyle nakit akışı kapasitesinin artırılması,

- Proje geliştirme yatırımları yoluyla orta–uzun vadede değer artışı sağlanması,
- Portföyün, farklı lokasyon ve proje türleri itibarıyla çeşitlendirilmesi suretiyle risk dağılımının iyileştirilmesi olarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda yeni yatırımların; aşağıdaki nitelikteki yatırım ve harcamalarını içermesi planlanmaktadır.

- Yeni gayrimenkul alımları ve/veya geliştirme projeleri
- Gelir getirici nitelikte ticari/karma kullanım projeleri
- Proje geliştirme, ruhsat, mimari/teknik danışmanlık ve ilk yatırım harcamaları,
- Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin revizyonu

Her bir yatırım kararı SPK'nın III-48.1 sayılı Tebliği kapsamında hazırlanacak bağımsız değerleme raporları, proje bazlı fizibilite çalışmaları ve/veya nakit akış projeksiyonları dikkate alınarak Yönetim Kurulu onayıyla gerçekleştirilecektir.

Mevcut Yatırımların Finansmanı – %13

Şirket'in mevcut portföyünde yer alan gayrimenkulerine ilişkin halen devam etmekte olan ve ek İnşaat ve tamamlayıcı harcamalar ile yine bahsi geçen gayrimenkullerde değer arttırıcı nitelikte ki yatırımların finansmanı amacıyla sermaye arttrımından elde edilecek fonun %13'lük kısmının kullanılması öngörülmektedir.

İşletme Sermayesi – %33

Şirket'in sermaye arttırımından elde edilecek fonun %33'ü aşağıdaki çerçevede doğacak işletme sermayesi ihtiyacı için kullanılacaktır.

- Günlük operasyonel giderler
- Nakit akışı yönetimi ve Dövizli bazlı Banka Kredisi ana para ödeme yükümlülüklerin karşılanması
- Piyasa koşullarına karşı finansal esnekliğin güçlendirilmesi

Fon kullanımı, Yönetim Kurulu gözetiminde izlenecektir. %15 ve üzeri kullanım sapmaları, gerekçeleriyle birlikte KAP'ta ayrıca duyurulacaktır. Gerçekleşmeler; faaliyet raporları ve finansal tablolar aracılığıyla yatırımcıların bilgisine sunulacaktır.

Sermaye artırımın kullanımına ilişkin açıklamalar KAP'ta ve bu izahnamenin ekinde yer alan "Fon Kullanım Raporu"nda yeralmaktadır.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Hesaplamada Şirket özkaynak tutarı 30.06.2026 tarihli finansal tablolardan alınmıştır.

Halka arz sürecinde Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından katlanılacak komisyon, vb. masrafların **3.964.014 TL** olacağı öngörülmektedir.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.09.2026 tarihli kapanış fiyatına göre ağırlıklı ortalama fiyatı: 2.83 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: **1,92 TL***

(2,83+1,0)/(1+1,0): 1,92 TL* olacaktır. Asıl fiyat halka arz tarihinde borsada oluşacak fiyat olacaktır.

* Hesaplama sonrası halka arz fiyatı 1,9150 olup bu rakam 1,92'ye yuvarlanmıştır.

Rüçhan 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;

Mevcut ortakların tamamının bedelli sermaye artışına katılmaları durumunda sulanma etkisi;

	Sermaye Artırım Öncesi 30/06/2026	**Sermaye Artırım Sonrası** %100 Katılım
30/06/2026 itibarıyla Özkaynak Tutarı (TL)	7.026.704.745	7.026.704.745
Nakit sermaye artışı (TL)	-	813.555.283
Halka arz masrafları (TL)	-	-3.964.014
Özkaynak Tutarı (TL)	-	7.836.296.014
Sermaye (TL)	813.555.283	1.627.110.566
Pay başına defter değeri (TL)	8,64	4,82
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (TL)	-	3,82
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)	-	44,2%

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımıyla, sermaye artırımı sonucunda mevcut ortaklar için sulanma etkisi pay başına 3,82 TL (%44,2)'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 sulanma etkisi;

	Sermaye Artırım Öncesi 30/06/2026	**Sermaye Artırım Sonrası** %0 Katılım
30/06/2026 itibarıyla Özkaynak Tutarı (TL)	7.026.704.745	7.026.704.745
Nakit sermaye artışı (TL)	-	813.555.283
Halka arz masrafları (TL)	-	-3.964.014
Emisyon Primi		748.470.860
Özkaynak Tutarı (TL)	-	8.584.766.874
Sermaye (TL)	813.555.283	1.627.110.566
Pay başına defter değeri (TL)	8,64	5,28
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (TL)	-	-3,36*
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)	-	-38,9%
Yeni ortaklar için sulanma etkisi (TL)	-	3,36**
Yeni ortaklar için sulanma etkisi (%)	-	174,8%

* Hesaplama sonrası mevcut ortaklar için sulanma etkisi -3,360953 olup bu rakam -3,36'ya yuvarlanmıştır.
** Hesaplama sonrası yeni ortaklar için sulanma etkisi 3,356081 olup bu rakam 3,36'ya yuvarlanmıştır.

Mevcut hissedarların yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda, kalan paylar için herhangi bir satın alma taahhüdü bulunmamaktadır. Bu durumda sulanma etkisi pay başına -3,36 TL (-%38,9) olacaktır. Yeni ortaklar için sulanma etkisi ise 3,36 TL (%174,8) 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 05.10.2026 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. 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 değerleme 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
01.01.2026-30.06.2026	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere cad. Maslak No:1 Plaza 34485 Sarıyer/İstanbul	Koray Öztürk	Olumlu Görüş
01.01.2025-31.12.2025	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

Dönem	Firma Adı	Adres	Nitelik
30.06.2026	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul	Gayrimenkul Değerleme Şirketi
31.12.2025	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 Danişmanlik 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 görecek 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. Özellikli 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 2026 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

190.000 TL'ye kadar	%15
400.000 TL'nin 190.000 TL'si için 28.500 TL, fazlası	%20
1.000.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL (ücret gelirlerinde 1.500.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL), fazlası	%27
5.300.000 TL'nin 1.000.000 TL'si için 232.500 TL (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'nin 1.500.000 TL'si için 367.500 TL), fazlası	%35
5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.737.500 TL (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.697.500 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

GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresi 11.12.2025 tarihli ve 33104 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 10.12.2025 tarihli ve 10680 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile 31.12.2030 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2030 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında elde edilen kazançlar işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2030 tarihinden sonra uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dahil edilmemesi durumunda 31.12.2030 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 itibariyle 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 emek 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 kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda 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. Dövize, 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 itibariyle 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 itibariyle 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 ziyaı 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'nin 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'nin madde 86/l(c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif suretiyle vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nin 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2026 yılı için 400.000 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 tevkif 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 tevkif 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 satışı 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'nin 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması

aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nin 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 gayrisafi 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'nin 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'nin 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 safi kurum kazancı, GVK'nin ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar

vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi 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 paylan 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 ayına 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 ulaşılabileceği 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. İNCELEMEYE 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 değerleme 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