

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU RAPORU

Bedelli Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor

07.01.2026

1. Amaç ve Dayanak

Bu rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 33. Maddesi uyarınca Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") **nakden (bedelli) sermaye artırım** kapsamında ihraç edilecek payların satışından elde edilecek fonun **kullanım yerleri, tutarları, takvimi ve izleme esaslarını** açıklamak ve yatırımcıların bilgisine sunmak amacıyla hazırlanmıştır.

2. Sermaye Artırımına İlişkin Esaslar

- **Mevcut Çıkarılmış Sermaye** : 813.555.283 TL
- **Artırım Oranı** : %250 (nakit)
- **Artırılacak Sermaye (Nominal)** : 2.033.888.208 TL
- **Artırım Sonrası Çıkarılmış Sermaye:** 2.847.443.491 TL
- **Rüçhan Hakkı Kullanım Fiyatı** : 1,00 TL / 1 TL nominal pay
- **Satış Yöntemi:** Rüçhan haklarının kullandırılması; kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışı:

3. Sermaye Arttırım 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.

4. Elde Edilmesi Planlanan Net Fon Tutarı

Brüt Fon Girişi (TL)	2,033,888,208
Tahmini İhraç ve İşlem Giderleri (TL)	7,341,285
SPK (%0,2)	4,067,776
BİAŞ Kota Alma Ücreti (BSMV Dahil)	640,675
MKK (BSMV Dahil) (%0,005 + BSMV)	106,779
Rekabet Kurulu Ücreti (%0,04)	813,555
Halka Arz Komisyonu (BSMV Dahil)	1,312,500
Diğer Masraflar (Noter, Ticaret Sicil, ISIN vb)	400,000
Toplam Giderler	7,341,285
Net Fon Tutarı (TL)	2,026,546,923

5. Fon Kullanım Planı (Yüzde – Tutar)

Baz Alınan Net Fon Tutarı : 2,026,546,923 TL

Kullanım Alanı	Oran	Tutar (TL)
Yeni Yatırımlar	75%	1,519,910,192
Mevcut Yatırımların Finansmanı	15%	303,982,038
İşletme Sermayesi	10%	202,654,692
Toplam	100%	2,026,546,923

6. Kullanım Alanlarının Detayı

6.1. Yeni Yatırımlar – %75

Sermaye arttırımı gerekçesinde yer alan esaslar çerçevesinde sermaye arttırımından elde edilecek fonun büyük kısmı (%75) 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,

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

6.2. Mevcut Yatırımların Finansmanı – %15

Şirket’in mevcut portföyünde yer alan gayrimenkullerine ilişkin halen devam etmekte olan ve başlanması planlanan; ek İnşaat ve tamamlayıcı harcamalar ile yine bahsi geçen gayrimenkullerde değer arttırıcı nitelikte ki yatırımların finansmanı amacıyla sermaye arttırımından elde edilecek fonun %15’lik kısmının kullanılması öngörülmektedir.

6.3. İşletme Sermayesi – %10

Şirket'in sermaye arttırımından elde edilecek fonun %10'u aşağıdaki çerçevede doğacak işletme sermayesi ihtiyacı çerçevesindeiçin kullanılacaktır.

- Günlük operasyonel giderler
- Nakit akışı yönetimi ve kısa vadeli yükümlülüklerin karşılanması
- Piyasa koşullarına karşı finansal esnekliğin güçlendirilmesi

7. Fonun Tahmini Kullanım Takvimi

Dönem	Yeni Yatırımlar	Mevcut Yatırımlar	İşletme Sermayesi
0–6 Ay	30%	40%	60%
6–12 Ay	60%	60%	40%
12–24 Ay	10%	—	—

8. Fonların Kullanıma Kadar Değerlendirilmesi

Fonlar kullanılıncaya kadar;

- Vadeli/vadesiz mevduat
- Ters repo,
- Likiditesi yüksek ve düşük riskli para piyasası araçlarında, Şirket nakit yönetimi politikaları çerçevesinde değerlendirilecektir.

9. İzleme, Raporlama ve Sapma Esasları

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

10. Sonuç

Bu rapor; Şeker GYO'nun %250 oranındaki bedelli sermaye artırımıyla elde edilecek net fonun **%75'inin yeni yatırımlar, %15'inin mevcut yatırımların finansmanı ve %10'nunun işletme sermayesi** amacıyla kullanılmasına ilişkin Yönetim Kurulunun görüşünü ortaya koymaktadır.

Yönetim Kurulu

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.