KAP'ta yayınlanma tarihi ve saati: 06.10.2026 17:00:34
https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1673454

KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Sermaye Artırımından Elde Edilecek - Edilen Fonun Kullanımına İlişkin Rapor

Özet Bilgi

Sermaye arttırım oranın %100'e revize edilmesi nedeniyle hazırlanan Fon Kullanım Raporu

Sermaye Artırımından Elde Edilecek / Edilen Fonun Kullanımına İlişkin Rapor

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

Sermaye Artırımından Elde Edilecek / Edilen Fonun Kullanımına İlişkin Rapor	
Yapılan Açıklama Güncelleme mi?	Evet (Yes)
Yapılan Açıklama Düzeltme mi?	Evet (Yes)
Konuya İlişkin Daha Önce Yapılan Açıklamanın Tarihi	15.01.2026
Bildirim İçeriği	
Açıklamalar	

Şirketimiz Yönetim Kurulu 06.10.2026 tarihli toplantısında mevcut 813.555.283 TL çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak üzere %100 oranında 813.555.283 TL artırılarak 1.627.110.566 TL'ye çıkarılmasına yönelik alınan 25.09.2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. Maddesi uyarınca hazırlanan 06.10.2026 tarihli "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor'un kabul edilmesine,

Oy birliği ile karar vermiştir.

Kamuoyunun bilgisine sunarız

Saygılarımızla

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU RAPORU

Bedelli Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor

06.10.2026

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 artırımı** 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 :** %100 (nakit)
- **Artırılacak Sermaye (Nominal) :** 813.555.283 TL
- **Artırım Sonrası Çıkarılmış Sermaye:** 1.627.110.566 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 portöyde 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 dikakte 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 arttırımının teknik olarak gerekli ve uygun olacağı görülmektedir.

4. Elde Edilmesi Planlanan Net Fon Tutarı

Brüt Fon Girişi (TL)	**813.555.283**
Tahmini İhraç ve İşlem Giderleri (TL)	
SPK (%0,2)	1.627.111
BİAŞ Kota Alma Ücreti (BSMV Dahil)	256.270
MKK (BSMV Dahil) (%0,005 + BSMV)	42.712
Rekabet Kurulu Ücreti (%0,04)	325.422
Halka Arz Komisyonu (BSMV Dahil)	1,312,500
Diğer Masraflar (Noter, Ticaret Sicil, ISIN vb)	400,000
Toplam Giderler	**3.964.014**
Net Fon Tutarı (TL)	**809.591.269**

5. Fon Kullanım Planı (Yüzde – Tutar)

Baz Alınan Net Fon Tutarı : 809.591.269 TL

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%**	**809.591.269**

6. Kullanım Alanlarının Detayı

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. İşletme Sermayesi – %33

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

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

7. Fonun Tahmini Kullanım Takvimi

Dönem	Yeni Yatırımlar	Mevcut Yatırımlar	İşletme Sermayesi
0–6 Ay	30%	100%	80%
6–12 Ay	60%	—	20%
12–24 Ay	10%	—	—

8. Fonların Kullanıma Kadar Değerlendirilmesi

Fonlar kullanım takvimine göre kullanılıncaya kadar;

- Vadeli/vadesiz mevduat
- Ters repo,
- Likiditesi yüksek ve düşük riskli para piyasası araçlarında,

Şirket nakit yönetimi politikaları çerçevesinde değerlendirilecektir.

Fonların değerlemesinden elde edilecek tutarlar, 5. Madde de yer alan Fon Kullanım Planına göre kullanılacaktır.

9. İzleme, Raporlama ve Sapma Esasları

- 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.

10. Sonuç

Bu rapor; Şeker GYO'nun %100 oranındaki bedelli sermaye artırımıyla elde edilecek net fonun **%54'ünün yeni yatırımlar**, **%13'ünün mevcut yatırımların finansmanı** ve **%33' ünün ise işletme sermayesi** amacıyla kullanılmasına ilişkin Yönetim Kurulunun görüşünü ortaya koymaktadır.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu