

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'na 20.07.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL'den 659.000.000 (altı yüz elli dokuz milyon) TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek 99.000.000 (doksan dokuz milyon) TL ve mevcut Abdulkadir Konukoğlu'nun sahip olduğu 66.000.000 (altmış altı milyon) TL olmak üzere toplam 165.000.000 (yüz altmış beş milyon) TL nominal değerli 165.000.000 (yüz altmış beş milyon) adet payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahname'nin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurul'ca 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.asceyo.com.tr) adresli internet sitesinde ve halka arzda satışa aracılık edecek Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.halkyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvurular yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu'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 edilemeyeceğini açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraça 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 özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özetle bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnamayı oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPK'nın hükümleri çerçevesinde sorumludur.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başlık Adres: İsmail Mah. 2. Kat Kat: Hattat Bld. No:54
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kat: 1 Kat: KAZANCI
Kat: 1 Kat: 2 Kat: 3 Kat: 4 Kat: 5 Kat: 6 Kat: 7 Kat: 8 Kat: 9 Kat: 10 Kat: 11 Kat: 12 Kat: 13 Kat: 14 Kat: 15 Kat: 16 Kat: 17 Kat: 18 Kat: 19 Kat: 20 Kat: 21 Kat: 22 Kat: 23 Kat: 24 Kat: 25 Kat: 26 Kat: 27 Kat: 28 Kat: 29 Kat: 30 Kat: 31 Kat: 32 Kat: 33 Kat: 34 Kat: 35 Kat: 36 Kat: 37 Kat: 38 Kat: 39 Kat: 40 Kat: 41 Kat: 42 Kat: 43 Kat: 44 Kat: 45 Kat: 46 Kat: 47 Kat: 48 Kat: 49 Kat: 50 Kat: 51 Kat: 52 Kat: 53 Kat: 54 Kat: 55 Kat: 56 Kat: 57 Kat: 58 Kat: 59 Kat: 60 Kat: 61 Kat: 62 Kat: 63 Kat: 64 Kat: 65 Kat: 66 Kat: 67 Kat: 68 Kat: 69 Kat: 70 Kat: 71 Kat: 72 Kat: 73 Kat: 74 Kat: 75 Kat: 76 Kat: 77 Kat: 78 Kat: 79 Kat: 80 Kat: 81 Kat: 82 Kat: 83 Kat: 84 Kat: 85 Kat: 86 Kat: 87 Kat: 88 Kat: 89 Kat: 90 Kat: 91 Kat: 92 Kat: 93 Kat: 94 Kat: 95 Kat: 96 Kat: 97 Kat: 98 Kat: 99 Kat: 100 Kat: 101 Kat: 102 Kat: 103 Kat: 104 Kat: 105 Kat: 106 Kat: 107 Kat: 108 Kat: 109 Kat: 110 Kat: 111 Kat: 112 Kat: 113 Kat: 114 Kat: 115 Kat: 116 Kat: 117 Kat: 118 Kat: 119 Kat: 120 Kat: 121 Kat: 122 Kat: 123 Kat: 124 Kat: 125 Kat: 126 Kat: 127 Kat: 128 Kat: 129 Kat: 130 Kat: 131 Kat: 132 Kat: 133 Kat: 134 Kat: 135 Kat: 136 Kat: 137 Kat: 138 Kat: 139 Kat: 140 Kat: 141 Kat: 142 Kat: 143 Kat: 144 Kat: 145 Kat: 146 Kat: 147 Kat: 148 Kat: 149 Kat: 150 Kat: 151 Kat: 152 Kat: 153 Kat: 154 Kat: 155 Kat: 156 Kat: 157 Kat: 158 Kat: 159 Kat: 160 Kat: 161 Kat: 162 Kat: 163 Kat: 164 Kat: 165 Kat: 166 Kat: 167 Kat: 168 Kat: 169 Kat: 170 Kat: 171 Kat: 172 Kat: 173 Kat: 174 Kat: 175 Kat: 176 Kat: 177 Kat: 178 Kat: 179 Kat: 180 Kat: 181 Kat: 182 Kat: 183 Kat: 184 Kat: 185 Kat: 186 Kat: 187 Kat: 188 Kat: 189 Kat: 190 Kat: 191 Kat: 192 Kat: 193 Kat: 194 Kat: 195 Kat: 196 Kat: 197 Kat: 198 Kat: 199 Kat: 200 Kat: 201 Kat: 202 Kat: 203 Kat: 204 Kat: 205 Kat: 206 Kat: 207 Kat: 208 Kat: 209 Kat: 210 Kat: 211 Kat: 212 Kat: 213 Kat: 214 Kat: 215 Kat: 216 Kat: 217 Kat: 218 Kat: 219 Kat: 220 Kat: 221 Kat: 222 Kat: 223 Kat: 224 Kat: 225 Kat: 226 Kat: 227 Kat: 228 Kat: 229 Kat: 230 Kat: 231 Kat: 232 Kat: 233 Kat: 234 Kat: 235 Kat: 236 Kat: 237 Kat: 238 Kat: 239 Kat: 240 Kat: 241 Kat: 242 Kat: 243 Kat: 244 Kat: 245 Kat: 246 Kat: 247 Kat: 248 Kat: 249 Kat: 250 Kat: 251 Kat: 252 Kat: 253 Kat: 254 Kat: 255 Kat: 256 Kat: 257 Kat: 258 Kat: 259 Kat: 260 Kat: 261 Kat: 262 Kat: 263 Kat: 264 Kat: 265 Kat: 266 Kat: 267 Kat: 268 Kat: 269 Kat: 270 Kat: 271 Kat: 272 Kat: 273 Kat: 274 Kat: 275 Kat: 276 Kat: 277 Kat: 278 Kat: 279 Kat: 280 Kat: 281 Kat: 282 Kat: 283 Kat: 284 Kat: 285 Kat: 286 Kat: 287 Kat: 288 Kat: 289 Kat: 290 Kat: 291 Kat: 292 Kat: 293 Kat: 294 Kat: 295 Kat: 296 Kat: 297 Kat: 298 Kat: 299 Kat: 300 Kat: 301 Kat: 302 Kat: 303 Kat: 304 Kat: 305 Kat: 306 Kat: 307 Kat: 308 Kat: 309 Kat: 310 Kat: 311 Kat: 312 Kat: 313 Kat: 314 Kat: 315 Kat: 316 Kat: 317 Kat: 318 Kat: 319 Kat: 320 Kat: 321 Kat: 322 Kat: 323 Kat: 324 Kat: 325 Kat: 326 Kat: 327 Kat: 328 Kat: 329 Kat: 330 Kat: 331 Kat: 332 Kat: 333 Kat: 334 Kat: 335 Kat: 336 Kat: 337 Kat: 338 Kat: 339 Kat: 340 Kat: 341 Kat: 342 Kat: 343 Kat: 344 Kat: 345 Kat: 346 Kat: 347 Kat: 348 Kat: 349 Kat: 350 Kat: 351 Kat: 352 Kat: 353 Kat: 354 Kat: 355 Kat: 356 Kat: 357 Kat: 358 Kat: 359 Kat: 360 Kat: 361 Kat: 362 Kat: 363 Kat: 364 Kat: 365 Kat: 366 Kat: 367 Kat: 368 Kat: 369 Kat: 370 Kat: 371 Kat: 372 Kat: 373 Kat: 374 Kat: 375 Kat: 376 Kat: 377 Kat: 378 Kat: 379 Kat: 380 Kat: 381 Kat: 382 Kat: 383 Kat: 384 Kat: 385 Kat: 386 Kat: 387 Kat: 388 Kat: 389 Kat: 390 Kat: 391 Kat: 392 Kat: 393 Kat: 394 Kat: 395 Kat: 396 Kat: 397 Kat: 398 Kat: 399 Kat: 400 Kat: 401 Kat: 402 Kat: 403 Kat: 404 Kat: 405 Kat: 406 Kat: 407 Kat: 408 Kat: 409 Kat: 410 Kat: 411 Kat: 412 Kat: 413 Kat: 414 Kat: 415 Kat: 416 Kat: 417 Kat: 418 Kat: 419 Kat: 420 Kat: 421 Kat: 422 Kat: 423 Kat: 424 Kat: 425 Kat: 426 Kat: 427 Kat: 428 Kat: 429 Kat: 430 Kat: 431 Kat: 432 Kat: 433 Kat: 434 Kat: 435 Kat: 436 Kat: 437 Kat: 438 Kat: 439 Kat: 440 Kat: 441 Kat: 442 Kat: 443 Kat: 444 Kat: 445 Kat: 446 Kat: 447 Kat: 448 Kat: 449 Kat: 450 Kat: 451 Kat: 452 Kat: 453 Kat: 454 Kat: 455 Kat: 456 Kat: 457 Kat: 458 Kat: 459 Kat: 460 Kat: 461 Kat: 462 Kat: 463 Kat: 464 Kat: 465 Kat: 466 Kat: 467 Kat: 468 Kat: 469 Kat: 470 Kat: 471 Kat: 472 Kat: 473 Kat: 474 Kat: 475 Kat: 476 Kat: 477 Kat: 478 Kat: 479 Kat: 480 Kat: 481 Kat: 482 Kat: 483 Kat: 484 Kat: 485 Kat: 486 Kat: 487 Kat: 488 Kat: 489 Kat: 490 Kat: 491 Kat: 492 Kat: 493 Kat: 494 Kat: 495 Kat: 496 Kat: 497 Kat: 498 Kat: 499 Kat: 500 Kat: 501 Kat: 502 Kat: 503 Kat: 504 Kat: 505 Kat: 506 Kat: 507 Kat: 508 Kat: 509 Kat: 510 Kat: 511 Kat: 512 Kat: 513 Kat: 514 Kat: 515 Kat: 516 Kat: 517 Kat: 518 Kat: 519 Kat: 520 Kat: 521 Kat: 522 Kat: 523 Kat: 524 Kat: 525 Kat: 526 Kat: 527 Kat: 528 Kat: 529 Kat: 530 Kat: 531 Kat: 532 Kat: 533 Kat: 534 Kat: 535 Kat: 536 Kat: 537 Kat: 538 Kat: 539 Kat: 540 Kat: 541 Kat: 542 Kat: 543 Kat: 544 Kat: 545 Kat: 546 Kat: 547 Kat: 548 Kat: 549 Kat: 550 Kat: 551 Kat: 552 Kat: 553 Kat: 554 Kat: 555 Kat: 556 Kat: 557 Kat: 558 Kat: 559 Kat: 560 Kat: 561 Kat: 562 Kat: 563 Kat: 564 Kat: 565 Kat: 566 Kat: 567 Kat: 568 Kat: 569 Kat: 570 Kat: 571 Kat: 572 Kat: 573 Kat: 574 Kat: 575 Kat: 576 Kat: 577 Kat: 578 Kat: 579 Kat: 580 Kat: 581 Kat: 582 Kat: 583 Kat: 584 Kat: 585 Kat: 586 Kat: 587 Kat: 588 Kat: 589 Kat: 590 Kat: 591 Kat: 592 Kat: 593 Kat: 594 Kat: 595 Kat: 596 Kat: 597 Kat: 598 Kat: 599 Kat: 600 Kat: 601 Kat: 602 Kat: 603 Kat: 604 Kat: 605 Kat: 606 Kat: 607 Kat: 608 Kat: 609 Kat: 610 Kat: 611 Kat: 612 Kat: 613 Kat: 614 Kat: 615 Kat: 616 Kat: 617 Kat: 618 Kat: 619 Kat: 620 Kat: 621 Kat: 622 Kat: 623 Kat: 624 Kat: 625 Kat: 626 Kat: 627 Kat: 628 Kat: 629 Kat: 630 Kat: 631 Kat: 632 Kat: 633 Kat: 634 Kat: 635 Kat: 636 Kat: 637 Kat: 638 Kat: 639 Kat: 640 Kat: 641 Kat: 642 Kat: 643 Kat: 644 Kat: 645 Kat: 646 Kat: 647 Kat: 648 Kat: 649 Kat: 650 Kat: 651 Kat: 652 Kat: 653 Kat: 654 Kat: 655 Kat: 656 Kat: 657 Kat: 658 Kat: 659 Kat: 660 Kat: 661 Kat: 662 Kat: 663 Kat: 664 Kat: 665 Kat: 666 Kat: 667 Kat: 668 Kat: 669 Kat: 670 Kat: 671 Kat: 672 Kat: 673 Kat: 674 Kat: 675 Kat: 676 Kat: 677 Kat: 678 Kat: 679 Kat: 680 Kat: 681 Kat: 682 Kat: 683 Kat: 684 Kat: 685 Kat: 686 Kat: 687 Kat: 688 Kat: 689 Kat: 690 Kat: 691 Kat: 692 Kat: 693 Kat: 694 Kat: 695 Kat: 696 Kat: 697 Kat: 698 Kat: 699 Kat: 700 Kat: 701 Kat: 702 Kat: 703 Kat: 704 Kat: 705 Kat: 706 Kat: 707 Kat: 708 Kat: 709 Kat: 710 Kat: 711 Kat: 712 Kat: 713 Kat: 714 Kat: 715 Kat: 716 Kat: 717 Kat: 718 Kat: 719 Kat: 720 Kat: 721 Kat: 722 Kat: 723 Kat: 724 Kat: 725 Kat: 726 Kat: 727 Kat: 728 Kat: 729 Kat: 730 Kat: 731 Kat: 732 Kat: 733 Kat: 734 Kat: 735 Kat: 736 Kat: 737 Kat: 738 Kat: 739 Kat: 740 Kat: 741 Kat: 742 Kat: 743 Kat: 744 Kat: 745 Kat: 746 Kat: 747 Kat: 748 Kat: 749 Kat: 750 Kat: 751 Kat: 752 Kat: 753 Kat: 754 Kat: 755 Kat: 756 Kat: 757 Kat: 758 Kat: 759 Kat: 760 Kat: 761 Kat: 762 Kat: 763 Kat: 764 Kat: 765 Kat: 766 Kat: 767 Kat: 768 Kat: 769 Kat: 770 Kat: 771 Kat: 772 Kat: 773 Kat: 774 Kat: 775 Kat: 776 Kat: 777 Kat: 778 Kat: 779 Kat: 780 Kat: 781 Kat: 782 Kat: 783 Kat: 784 Kat: 785 Kat: 786 Kat: 787 Kat: 788 Kat: 789 Kat: 790 Kat: 791 Kat: 792 Kat: 793 Kat: 794 Kat: 795 Kat: 796 Kat: 797 Kat: 798 Kat: 799 Kat: 800 Kat: 801 Kat: 802 Kat: 803 Kat: 804 Kat: 805 Kat: 806 Kat: 807 Kat: 808 Kat: 809 Kat: 810 Kat: 811 Kat: 812 Kat: 813 Kat: 814 Kat: 815 Kat: 816 Kat: 817 Kat: 818 Kat: 819 Kat: 820 Kat: 821 Kat: 822 Kat: 823 Kat: 824 Kat: 825 Kat: 826 Kat: 827 Kat: 828 Kat: 829 Kat: 830 Kat: 831 Kat: 832 Kat: 833 Kat: 834 Kat: 835 Kat: 836 Kat: 837 Kat: 838 Kat: 839 Kat: 840 Kat: 841 Kat: 842 Kat: 843 Kat: 844 Kat: 845 Kat: 846 Kat: 847 Kat: 848 Kat: 849 Kat: 850 Kat: 851 Kat: 852 Kat: 853 Kat: 854 Kat: 855 Kat: 856 Kat: 857 Kat: 858 Kat: 859 Kat: 860 Kat: 861 Kat: 862 Kat: 863 Kat: 864 Kat: 865 Kat: 866 Kat: 867 Kat: 868 Kat: 869 Kat: 870 Kat: 871 Kat: 872 Kat: 873 Kat: 874 Kat: 875 Kat: 876 Kat: 877 Kat: 878 Kat: 879 Kat: 880 Kat: 881 Kat: 882 Kat: 883 Kat: 884 Kat: 885 Kat: 886 Kat: 887 Kat: 888 Kat: 889 Kat: 890 Kat: 891 Kat: 892 Kat: 893 Kat: 894 Kat: 895 Kat: 896 Kat: 897 Kat: 898 Kat: 899 Kat: 900 Kat: 901 Kat: 902 Kat: 903 Kat: 904 Kat: 905 Kat: 906 Kat: 907 Kat: 908 Kat: 909 Kat: 910 Kat: 911 Kat: 912 Kat: 913 Kat: 914 Kat: 915 Kat: 916 Kat: 917 Kat: 918 Kat: 919 Kat: 920 Kat: 921 Kat: 922 Kat: 923 Kat: 924 Kat: 925 Kat: 926 Kat: 927 Kat: 928 Kat: 929 Kat: 930 Kat: 931 Kat: 932 Kat: 933 Kat: 934 Kat: 935 Kat: 936 Kat: 937 Kat: 938 Kat: 939 Kat: 940 Kat: 941 Kat: 942 Kat: 943 Kat: 944 Kat: 945 Kat: 946 Kat: 947 Kat: 948 Kat: 949 Kat: 950 Kat: 951 Kat: 952 Kat: 953 Kat: 954 Kat: 955 Kat: 956 Kat: 957 Kat: 958 Kat: 959 Kat: 960 Kat: 961 Kat: 962 Kat: 963 Kat: 964 Kat: 965 Kat: 966 Kat: 967 Kat: 968 Kat: 969 Kat: 970 Kat: 971 Kat: 972 Kat: 973 Kat: 974 Kat: 975 Kat: 976 Kat: 977 Kat: 978 Kat: 979 Kat: 980 Kat: 981 Kat: 982 Kat: 983 Kat: 984 Kat: 985 Kat: 986 Kat: 987 Kat: 988 Kat: 989 Kat: 990 Kat: 991 Kat: 992 Kat: 993 Kat: 994 Kat: 995 Kat: 996 Kat: 997 Kat: 998 Kat: 999 Kat: 1000 Kat: 1001 Kat: 1002 Kat: 1003 Kat: 1004 Kat: 1005 Kat: 1006 Kat: 1007 Kat: 1008 Kat: 1009 Kat: 1010 Kat: 1011 Kat: 1012 Kat: 1013 Kat: 1014 Kat: 1015 Kat: 1016 Kat: 1017 Kat: 1018 Kat: 1019 Kat: 1020 Kat: 1021 Kat: 1022 Kat: 1023 Kat: 1024 Kat: 1025 Kat: 1026 Kat: 1027 Kat: 1028 Kat: 1029 Kat: 1030 Kat: 1031 Kat: 1032 Kat: 1033 Kat: 1034 Kat: 1035 Kat: 1036 Kat: 1037 Kat: 1038 Kat: 1039 Kat: 1040 Kat: 1041 Kat: 1042 Kat: 1043 Kat: 1044 Kat: 1045 Kat: 1046 Kat: 1047 Kat: 1048 Kat: 1049 Kat: 1050 Kat: 1051 Kat: 1052 Kat: 1053 Kat: 1054 Kat: 1055 Kat: 1056 Kat: 1057 Kat: 1058 Kat: 1059 Kat: 1060 Kat: 1061 Kat: 1062 Kat: 1063 Kat: 1064 Kat: 1065 Kat: 1066 Kat: 1067 Kat: 1068 Kat: 1069 Kat: 1070 Kat: 1071 Kat: 1072 Kat: 1073 Kat: 1074 Kat: 1075 Kat: 1076 Kat: 1077 Kat: 1078 Kat: 1079 Kat: 1080 Kat: 1081 Kat: 1082 Kat: 1083 Kat: 1084 Kat: 1085 Kat: 1086 Kat: 1087 Kat: 1088 Kat: 1089 Kat: 1090 Kat: 1091 Kat: 1092 Kat: 1093 Kat: 1094 Kat: 1095 Kat: 1096 Kat: 1097 Kat: 1098 Kat: 1099 Kat: 1100 Kat: 1101 Kat: 1102 Kat: 1103 Kat: 1104 Kat: 1105 Kat: 1106 Kat: 1107 Kat: 1108 Kat: 1109 Kat: 1110 Kat: 1111 Kat: 1112 Kat: 1113 Kat: 1114 Kat: 1115 Kat: 1116 Kat: 1117 Kat: 1118 Kat: 1119 Kat: 1120 Kat: 1121 Kat: 1122 Kat: 1123 Kat: 1124 Kat: 1125 Kat: 1126 Kat: 1127 Kat: 1128 Kat: 1129 Kat: 1130 Kat: 1131 Kat: 1132 Kat: 1133 Kat: 1134 Kat: 1135 Kat: 1136 Kat: 1137 Kat: 1138 Kat: 1139 Kat: 1140 Kat: 1141 Kat: 1142 Kat: 1143 Kat: 1144 Kat: 1145 Kat: 1146 Kat: 1147 Kat: 1148 Kat: 1149 Kat: 1150 Kat: 1151 Kat: 1152 Kat: 1153 Kat: 1154 Kat: 1155 Kat: 1156 Kat: 1157 Kat: 1158 Kat: 1159 Kat: 1160 Kat: 1161 Kat: 1162 Kat: 1163 Kat: 1164 Kat: 1165 Kat: 1166 Kat: 1167 Kat: 1168 Kat: 1169 Kat: 1170 Kat: 1171 Kat: 1172 Kat: 1173 Kat: 1174 Kat: 1175 Kat: 1176 Kat: 1177 Kat: 1178 Kat: 1179 Kat: 1180 Kat: 1181 Kat: 1182 Kat: 1183 Kat: 1184 Kat: 1185 Kat: 1186 Kat: 1187 Kat: 1188 Kat: 1189 Kat: 1190 Kat: 1191 Kat: 1192 Kat: 1193 Kat: 1194 Kat: 1195 Kat: 1196 Kat: 1197 Kat: 1198 Kat: 1199 Kat: 1200 Kat: 1201 Kat: 1202 Kat: 1203 Kat: 1204 Kat: 1205 Kat: 1206 Kat: 1207 Kat: 1208 Kat: 1209 Kat: 1210 Kat: 1211 Kat: 1212 Kat: 1213 Kat: 1214 Kat: 1215 Kat: 1216 Kat: 1217 Kat: 1218 Kat: 1219 Kat: 1220 Kat: 1221 Kat: 1222 Kat: 1223 Kat: 1224 Kat: 1225 Kat: 1226 Kat: 1227 Kat: 1228 Kat: 1229 Kat: 1230 Kat: 1231 Kat: 1232 Kat: 1233 Kat: 1234 Kat: 1235 Kat: 1236 Kat: 1237 Kat: 1238 Kat: 1239 Kat: 1240 Kat: 1241 Kat: 1242 Kat: 1243 Kat: 1244 Kat: 1245 Kat: 1246 Kat: 1247 Kat: 1248 Kat: 1249 Kat: 1250 Kat: 1251 Kat: 1252 Kat: 1253 Kat: 1254 Kat: 1255 Kat: 1256 Kat: 1257 Kat: 1258 Kat: 1259 Kat: 1260 Kat: 1261 Kat: 1262 Kat: 1263 Kat: 1264 Kat: 1265 Kat: 1266 Kat: 1267 Kat: 1268 Kat: 1269 Kat: 1270 Kat: 1271 Kat: 1272 Kat: 1273 Kat: 1274 Kat: 1275 Kat: 1276 Kat: 1277 Kat: 1278 Kat: 1279 Kat: 1280 Kat: 1281 Kat: 1282 Kat: 1283 Kat: 1284 Kat: 1285 Kat: 1286 Kat: 1287 Kat: 1288 Kat: 1289 Kat: 1290 Kat: 1291 Kat: 1292 Kat: 1293 Kat: 1294 Kat: 1295 Kat: 1296 Kat: 1297 Kat: 1298 Kat: 1299 Kat: 1300 Kat: 1301 Kat: 1302 Kat: 1303 Kat: 1304 Kat: 1305 Kat: 1306 Kat: 1307 Kat: 1308 Kat: 1309 Kat: 1310 Kat: 1311 Kat: 1312 Kat: 1313 Kat: 1314 Kat: 1315 Kat: 1316 Kat: 1317 Kat: 1318 Kat: 1319 Kat: 1320 Kat: 1321 Kat: 1322 Kat: 1323 Kat: 1324 Kat: 1325 Kat: 1326 Kat: 1327 Kat: 1328 Kat: 1329 Kat: 1330 Kat: 1331 Kat: 1332 Kat: 1333 Kat: 1334 Kat: 1335 Kat: 1336 Kat: 1337 Kat: 1338 Kat: 1339 Kat: 1340 Kat: 1341 Kat: 1342 Kat: 1343 Kat: 1344 Kat: 1345 Kat: 1346 Kat: 1347 Kat: 1348 Kat: 1349 Kat: 1350 Kat: 1351 Kat: 1352 Kat: 1353 Kat: 1354 Kat: 1355 Kat: 1356 Kat: 1357 Kat: 1358 Kat: 1359 Kat: 1360 Kat: 1361 Kat: 1362 Kat: 1363 Kat: 1364 Kat: 1365 Kat: 1366 Kat: 1367 Kat: 1368 Kat: 1369 Kat: 1370 Kat: 1371 Kat: 1372 Kat: 1373 Kat: 1374 Kat: 1375 Kat: 1376 Kat: 1377 Kat: 1378 Kat: 1379 Kat: 1380 Kat: 1381 Kat: 1382 Kat: 1383 Kat: 1384 Kat: 1385 Kat: 1386 Kat: 1387 Kat: 1388 Kat: 1389 Kat: 1390 Kat: 1391 Kat: 1392 Kat: 1393 Kat: 1394 Kat: 1395 Kat: 1396 Kat: 1397 Kat: 1398 Kat: 1399 Kat: 1400 Kat: 1401 Kat: 1402 Kat: 1403 Kat: 1404 Kat: 1405 Kat: 1406 Kat: 1407 Kat: 1408 Kat: 1409 Kat: 1410 Kat: 1411 Kat: 1412 Kat: 1413 Kat: 1414 Kat: 1415 Kat: 1416 Kat: 1417 Kat: 1418 Kat: 1419 Kat: 1420 Kat: 1421 Kat: 1422 Kat: 1423 Kat: 1424 Kat: 1425 Kat: 1426 Kat: 1427 Kat: 1428 Kat: 1429 Kat: 1430 Kat: 1431 Kat: 1432 Kat: 1433 Kat: 1434 Kat: 1435 Kat: 1436 Kat: 1437 Kat: 1438 Kat: 1439 Kat: 1440 Kat: 1441 Kat: 1442 Kat: 1443 Kat: 1444 Kat: 1445 Kat: 1446 Kat: 1447 Kat: 1448 Kat: 1449 Kat: 1450 Kat: 1451 Kat: 1452 Kat: 1453 Kat: 1454 Kat: 1455 Kat: 1456 Kat: 1457 Kat: 1458 Kat: 1459 Kat: 1460 Kat: 1461 Kat: 1462 Kat: 1463 Kat: 1464 Kat: 1465 Kat: 1466 Kat: 1467 Kat: 1468 Kat: 1469 Kat: 1470 Kat: 1471 Kat: 1472 Kat: 1473 Kat: 1474 Kat: 1475 Kat: 1476 Kat: 1477 Kat: 1478 Kat: 1479 Kat: 1480 Kat: 1481 Kat: 1482 Kat: 1483 Kat: 1484 Kat: 1485 Kat: 1486 Kat: 1487 Kat: 1488 Kat: 1489 Kat: 1490 Kat: 1491 Kat: 1492 Kat: 1493 Kat: 1494 Kat: 1495 Kat: 1496 Kat: 1497 Kat: 1498 Kat: 1499 Kat: 1500 Kat: 1501 Kat: 1502 Kat: 1503 Kat: 1504 Kat: 1505 Kat: 1506 Kat: 1507 Kat: 1508 Kat: 1509 Kat: 1510 Kat: 1511 Kat: 1512 Kat: 1513 Kat: 1514 Kat: 1515 Kat: 1516 Kat: 1517 Kat: 1518 Kat: 1519 Kat: 1520 Kat: 1521 Kat: 1522 Kat: 1523 Kat: 1524 Kat: 1525 Kat: 1526 Kat: 1527 Kat: 1528 Kat: 1529 Kat: 1530 Kat: 1531 Kat: 1532 Kat: 1533 Kat: 1534 Kat: 1535 Kat: 1536 Kat: 1537 Kat: 1538 Kat: 1539 Kat: 1540 Kat: 1541 Kat: 1542 Kat: 1543 Kat: 1544 Kat: 1545 Kat: 1546 Kat: 1547 Kat: 1548 Kat: 1549 Kat: 1550 Kat: 1551 Kat: 1552 Kat: 1553 Kat: 1554 Kat: 1555 Kat: 1556 Kat: 1557 Kat: 1558 Kat: 1559 Kat: 1560 Kat: 1561 Kat: 1562 Kat: 1563 Kat: 1564 Kat: 1565 Kat: 1566 Kat: 1567 Kat: 1568 Kat: 1569 Kat: 1570 Kat: 1571 Kat: 1572 Kat: 1573 Kat: 1574 Kat: 1575 Kat: 1576 Kat: 1577 Kat: 1578 Kat: 1579 Kat: 1580 Kat: 1581 Kat: 1582 Kat: 1583 Kat: 1584 Kat: 1585 Kat: 1586 Kat: 1587 Kat: 1588 Kat: 1589 Kat: 1590 Kat: 1591 Kat: 1592 Kat: 1593 Kat: 1594 Kat: 1595 Kat: 1596 Kat: 1597 Kat: 1598 Kat: 1599 Kat: 1600 Kat: 1601 Kat: 1602 Kat: 1603 Kat: 1604 Kat: 1605 Kat: 1606 Kat: 1607 Kat: 1608 Kat: 1609 Kat: 1610 Kat: 1611 Kat: 1612 Kat: 1613 Kat: 1614 Kat: 1615 Kat: 1616 Kat: 1617 Kat: 1618 Kat: 1619 Kat: 1620 Kat: 1621 Kat: 1622 Kat: 1623 Kat: 1624 Kat: 1625 Kat: 1626 Kat: 1627 Kat: 1628 Kat: 1629 Kat: 1630 Kat: 1631 Kat: 1632 Kat: 1633 Kat: 1634 Kat: 1635 Kat: 1636 Kat: 1637 Kat: 1638 Kat: 1639 Kat: 1640 Kat: 1641 Kat: 1642 Kat: 1643 Kat: 1644 Kat: 1645 Kat: 1646 Kat: 1647 Kat: 1648 Kat: 1649 Kat: 1650 Kat: 1651 Kat: 1652 Kat: 1653 Kat: 1654 Kat: 1655 Kat: 1656 Kat: 1657 Kat: 1658 Kat: 1659 Kat: 1660 Kat: 1661 Kat: 1662 Kat: 1663 Kat: 1664 Kat: 1665 Kat: 1666 Kat: 1667 Kat: 1668 Kat: 1669 Kat: 1670 Kat: 1671 Kat: 1672 Kat: 1673 Kat: 1674 Kat: 1675 Kat: 1676 Kat: 1677 Kat: 1678 Kat: 1679 Kat: 1680 Kat: 1681 Kat: 1682 Kat: 1683 Kat: 1684 Kat: 1685 Kat: 1686 Kat: 1687 Kat: 1688 Kat: 1689 Kat: 1690 Kat: 1691 Kat: 1692 Kat: 1693 Kat: 1694 Kat: 1695 Kat: 1696 Kat: 1697 Kat: 1698 Kat: 1699 Kat: 1700 Kat: 1701 Kat: 1702 Kat: 1703 Kat: 1704 Kat: 1705 Kat: 1706 Kat: 1707 Kat: 1708 Kat: 1709 Kat: 1710 Kat: 1711 Kat: 1712 Kat: 1713 Kat: 1714 Kat: 1715 Kat: 1716 Kat: 1717 Kat: 1718 Kat: 1719 Kat: 1720 Kat: 1721 Kat: 1722 Kat: 1723 Kat: 1724 Kat: 1725 Kat: 1726 Kat: 1727 Kat: 1728 Kat: 1729 Kat: 1730 Kat: 1731 Kat: 1732 Kat: 1733 Kat: 1734 Kat: 1735 Kat: 1736 Kat: 1737 Kat: 1738 Kat: 1739 Kat: 1740 Kat: 1741 Kat: 1742 Kat: 1743 Kat: 1744 Kat: 1745 Kat: 1746 Kat: 1747 Kat: 1748 Kat: 1749 Kat: 1750 Kat: 1751 Kat: 1752 Kat: 1753 Kat: 1754 Kat: 1755 Kat: 17

“Bu İzahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “bedellenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece İzahname’nin yayını tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülerinden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”



3

[illegible]

FALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1	İZAHNAMESİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER	8
2	ÖZET	10
3	BAĞIMSIZ DENETÇİLER	25
4	SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	25
5	RİSK FAKTÖRİLERİ	28
6	İİİRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	36
7	FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	48
8	GRUP HAKKINDA BİLGİLER	56
9	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	57
10	FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	59
11	İİİRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	69
12	ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	70
13	EĞİLİM BİLGİLERİ	70
14	KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	71
15	İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	72
16	ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	75
17	YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	76
18	PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	82
19	ANA PAY SAHİPLERİ	82
20	İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	83
21	DİĞER BİLGİLER	88
22	ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	93
23	İİİRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	96
24	İİİRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	98
25	HALKA ARZA İLİŞKİN İİİSUSLAR	104
26	BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	133
27	MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	134
28	HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	135
29	SİİİLANMA ETKİSİ	136
30	UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	137
31	İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	138
32	PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	138
33	İİİRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	145
34	İNCELEMeye AÇIK BELGELER	145
35	EKLER	146



KISALTMA VE TANIMLAR

ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
A.Ş.	Anonim Şirketi
Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik	28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik
Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ	29.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ
Asce Yat	Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yat İşletmeciliği Şubesi
ATM	Otomatik Para Çekme Makinesi (Automatic Teller Machine)
AVM	Alışveriş Merkezi
BİST/ Borsa/ Borsa İstanbul/BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19	Aralık 2019'da başlayan, Çin'in Hubei bölgesinin başkenti olan Wuhan kökenli SARS-CoV olarak adlandırılan yeni bir korona virüsün neden olduğu ve 11.03.2020'de Dünya Sağlık Örgütü tarafından ilan edilen Covid-19 pandemisi
Esas Sözleşme	Şirket'in Esas Sözleşmesi
Genel Kurul	Şirket'in Genel Kurulu
GES Şube	Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ges Şubesi
GSYH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GVK	193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GSYH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
Hâkim Pay Sahibi	Abdulkadir Konukoğlu
Halka Arz Eden Pay Sahibi	Abdulkadir Konukoğlu
Halka Arz Edilecek Paylar	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL'den 659.000.000 (altı yüz elli dokuz milyon) TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 99.000.000 (doksan dokuz milyon) TL nominal değerli 99.000.000 (doksan dokuz milyon) adet C grubu payın sermaye artırımı suretiyle, ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin mülkiyetinde bulunan 66.000.000 (altmış altı milyon) TL nominal değerli 66.000.000 (altmış altı milyon) adet C grubu payın ortak satışı suretiyle olmak üzere toplam 165.000.000 TL (yüz altmış beş milyon) nominal değerli 165.000.000 (yüz altmış beş milyon) adet C grubu pay
Halk Yatırım/ Konsorsiyum Lideri/ Aracı Kurum	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
ISIN	Uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası
İmar Kanunu	3194 sayılı İmar Kanunu
İYS	Ticari Elektronik İleti Yönetim Sistemi
İhraççı / Şirket / ASCE GYO / ASCE	ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik	10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2005/9207 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Konbay	Konbay Yapı Turizm İnşaat Emlak ve Taahhüt A.Ş.
Konsorsiyum Üyesi/Üyeleri	İşbu İzahname'nin 25.1.3.2. bölümünde Halka Arz'a başvuru süreci listelenen konsorsiyum lideri ve konsorsiyum üyeleri
Kurumsal Yönetim İlkeleri	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Sermaye Piyasası Kurumları Kurumsal Yönetim İlkeleri
KVK	5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres: Sadık H. Kocayda Fırat Bul. No:34
Hayat City, Şişli, Beşiktaş, İstanbul / T.C. ANKARA
Telefon: 0312 443 10 00 Faks: 0312 320 24 00
Telefon: 0312 443 10 00 Faks: 0312 320 24 00
Web Adresim: www.ascegyo.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Sahibi: Y.D.V. No: 011 955 6687



HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği	31.12.2020 tarihli ve 31351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği
Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği	27.06.2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik	27.11.2014 tarihli ve 29188 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik
Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun	5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun
Pay Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan VII-128.1 Pay Tebliği
Resmî Gazete	Cumhurbaşkanlığı İdari İşler Başkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü'nce yayımlanan T.C. Resmî Gazetesi
Sanbir	Sanbir Enerji Üretim A.Ş.
Sankopark	Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. Sankopark Şubesi
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
SPK'nı veya Sermaye Piyasası Kanunu	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
SPK/ Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
Ticaret Sicil Gazetesi	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TKHK	6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TL	Türk Lirası
TMK	4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği	24.12.2013 tarihli ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği
VUK	10 Ocak 1961, 11 Ocak 1961 ve 12 Ocak 1961 tarihli ve sırasıyla 10703, 10704 ve 10705 sayılı Resmi Gazeteler'de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
YMM	Yeminli Mali Müşavir
Yönetim Kurulu	Şirket'in Yönetim Kurulu
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar	Madde 25.1.3.2'de tanımlanan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar	Madde 25.1.3.2'de tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Merkez Adres: Oğuzlar Mahallesi, 1. Cadde No: 10, Kat: 4
 Hayat Evleri Binası, Blok: 1, Kat: 4, Beşiktaş/İstanbul
 Telefon: 0212 339 18 00 / 0212 339 24 00
 Faks: 0212 339 24 00
 E-posta: asce@asce.com.tr
 Web Adresi: www.asce.com.tr
 Ticaret Sicil No: 29423
 Şirketin V.D.V. No: 01.855.600

5

HALKYATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.



II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Şirket paylarının halka arzı için Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK" veya "Kurul") ve Borsa İstanbul A.Ş. dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek bulunmamaktadır.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 10 Kat: 5 Beşiktaş/İstanbul Bk. No: 64
Ticaret Sicil No: 270944 AVUS/İhtisap: GAZİANTEP
Telefon: 0212 339 42 00 Faks: 0212 339 24 00
Müşteri Hizmetleri: 011 855 46 70 801 Ticaret Sicil No: 35423
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 855 6607

7

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE 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.

İhraççı		Sorumlu Olduğu Kısım
ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
Ahmet UĞUR Yönetim Kurulu Başkanı 05/07/2023	Hilal SAVCI Yönetim Kurulu Başkan Vekili 05/07/2023	İZAHNAMENİN TAMAMI
		

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım
Abdulkadir KONUKOĞLU 05/07/2023	İZAHNAMENİN TAMAMI
	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş		Sorumlu Olduğu Kısım
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		
İlknur TURHAN Müdür 05/07/2023	Zafer MUSTAFAOĞLU Genel Müdür Yardımcısı 05/07/2023	İZAHNAMENİN TAMAMI
		



İmza sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin	Sorumlu Olduğu Kişi:
AKSU ÇALIŞKAN BEYGO AVUKATLIK ORTAKLIĞI Av.Okun BEYGO	06.04.2023 tarihli Bağımsız Hukukçu Raporu

[illegible]

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALKYATIRIM
ENKUL DEĞERLER A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

* İstanbul ili Başakşehir ilçesi Tatarcık Mah. 113 ada 1 parsel arsası: Ankara ili Sincan ilçesi Yenikent-imar Mah. 100661 ada 1 parsel, 100659 ada 1 parsel, 100658 ada 1 parsel arsaları; Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Kızılhisar Mah. 9543 ada 2 parsel, 9578 ada 2 parsel, 9528 ada 3 parsel, 9580 ada 1 parsel, 9581 ada 1 parsel, 0 ada 3253 parsel arsaları; Gaziantep ili Şehitkamil ilçesi 15 Temmuz Mah. 6427 ada 2 parsel, 3432 ada 12 parsel, 3487 ada 413 parsel, 3919 ada 15 parsel, 5075 ada 11 parsel, 5076 ada 10 parsel arsaları ile Ankara ili Çankaya ilçesi Büyükesat Mah. 29285 ada 7 parselde yer alan Kanyon 1 projesi için Mart 2023 tarihli değerleme raporları esas alınmıştır. Bu gayrimenkuller hariç Şirket'in portföyünde yer alan diğer gayrimenkuller için Kasım 2022 tarihli değerleme raporları dikkate alınmıştır.

1) Ankara - Kanyon 1 Projesi

2) Gaziantep – Barak Konutları Projesi

3) Gaziantep – Zeugma 2 İli Merkezi Projesi

4) Gaziantep – Pancarlı Konutları Projesi

5) Gaziantep – Güvenerler 1 Projesi

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Güvenevler Mahallesi 4811 ada 5 parselde bulunan toplam 1.823 (bin sekiz yüz yirmi üç) m² arsa ASCE mülkiyetindedir. T.C. Anayasa'ya göre projeye göre inşaa edilecek yapıların %50 (yüzde elli)'si ASCE'ye aittir.

le ettiği bir
k-Mart 2023
22 Ocak
nup, 6 Ocak
de mektup
dünm
görem
surumunda

		durdurulmuş ancak kamu kurumlarının yapılan kontrollerden sonra inşaat faaliyetleri tekrar başlamıştır.																																																								
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İhraççının hissedarlarının iştirak ettiği ve farklı sektörlerde faaliyet gösteren çok sayıda şirket bulunmaktadır. İhraççı gayrimenkul yatırımları konusuna odaklı bir şirket durumundadır. İlişkili şirketlerle devam eden ve tamamlanan projelere ilişkin yapılan sözleşmelere aşağıda yer verilmiştir. <u>Devam Eden Projeler*</u> Asce Kanyon -1 projesi kapsamında Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi, Barak Konutları projesi kapsamında Sanko Park Alışveriş Merkezi A.Ş. ile taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, Zeugma 2 İş Merkezi projesi kapsamında Asce Konut Emlak Sanayi Ticaret A.Ş. ile eser sözleşmesi, Pancarlı Konutları projesi kapsamında A-B-C bloklarının yapımı için Poligon İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile arsa payı karşılığı inşaat yapımı ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, Pancarlı Konutları projesi kapsamında D-E bloklarının yapımı için Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile şekilde arsa payı karşılığı inşaat yapımı ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, Güvenevler-1 projesi kapsamında Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, Güvenevler-2 projesi kapsamında Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile eser sözleşmesi, Asce Kanyon -2 projesi kapsamında Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi <u>Tamamlanan Projeler</u> Sarıyer Konutları projesi kapsamında Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile eser sözleşmesi, Şelale Konakları projesi kapsamında Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile eser sözleşmesi imzalanmıştır. *Ek-4'de yer alan Bağımsız Hukukçu Raporu'nun tarihi itibarıyla Şelale Konakları projesine ilişkin yapı kullanma izni ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler devam ettiğinden ilgili proje Bağımsız Hukukçu Raporu'nda Madde 6.3.'de ("Devam Eden Projelere İlişkin Yapım İşleri Sözleşmeleri") incelenmiştir.																																																								
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 Şirket'in çıkarılmış sermayesi 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL olup çıkarılmış sermayenin tamamı ödenmiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1,00 (bir) TL itibari değere sahip 5.600.000 (beş milyon altı yüz bin) adedi A grubu, 22.400.000 (yirmi iki milyon dört yüz bin) adedi B grubu ve 532.000.000 (beş yüz otuz iki milyon) adedi C grubu olmak üzere 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) adet paya ayrılmıştır. Şirket'in işbu izahname tarihi itibarıyla pay sahipliği yapısı aşağıdaki gibidir. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Pay Sahibi</th><th>Türü</th><th>Pay Grub</th><th>Pay Adedi</th><th>Pay (TL)</th><th>Totale</th><th>Pay Sah</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abdulkadir Konukoğlu</td><td>Nama Yazılı</td><td>A</td><td>5.600.000</td><td>5.600.000</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Abdulkadir Konukoğlu</td><td>Nama Yazılı</td><td>B</td><td>22.400.000</td><td>22.400.000</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Abdulkadir Konukoğlu</td><td>Nama Yazılı</td><td>C</td><td>358.400.000</td><td>358.400.000</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Uğur Konukoğlu</td><td>Nama Yazılı</td><td>C</td><td>39.200.000</td><td>39.200.000</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Sami Konukoğlu</td><td>Nama Yazılı</td><td>C</td><td>39.200.000</td><td>39.200.000</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Emine Koçer</td><td>Nama Yazılı</td><td>C</td><td>39.200.000</td><td>39.200.000</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>7</td></tr> </tbody> </table>	Pay Sahibi	Türü	Pay Grub	Pay Adedi	Pay (TL)	Totale	Pay Sah	Abdulkadir Konukoğlu	Nama Yazılı	A	5.600.000	5.600.000			Abdulkadir Konukoğlu	Nama Yazılı	B	22.400.000	22.400.000			Abdulkadir Konukoğlu	Nama Yazılı	C	358.400.000	358.400.000			Uğur Konukoğlu	Nama Yazılı	C	39.200.000	39.200.000			Sami Konukoğlu	Nama Yazılı	C	39.200.000	39.200.000			Emine Koçer	Nama Yazılı	C	39.200.000	39.200.000									7
Pay Sahibi	Türü	Pay Grub	Pay Adedi	Pay (TL)	Totale	Pay Sah																																																				
Abdulkadir Konukoğlu	Nama Yazılı	A	5.600.000	5.600.000																																																						
Abdulkadir Konukoğlu	Nama Yazılı	B	22.400.000	22.400.000																																																						
Abdulkadir Konukoğlu	Nama Yazılı	C	358.400.000	358.400.000																																																						
Uğur Konukoğlu	Nama Yazılı	C	39.200.000	39.200.000																																																						
Sami Konukoğlu	Nama Yazılı	C	39.200.000	39.200.000																																																						
Emine Koçer	Nama Yazılı	C	39.200.000	39.200.000																																																						
						7																																																				

T.C.

31.03.2023 itibariyle Şirket'in kısa vadeli borçlanma bakiyesinin tamamı ilişkili taraf olan ortaklara finansal borçlardan oluşmaktadır.

31.12.2022 finansalları itibariyle 975.748.280 (dokuz yüz yetmiş beş milyon yedi yüz kırk sekiz bin iki yüz seksen) TL net ertelenmiş vergi yükümlülüğü oluşmuştur. Söz konusu tutar, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin net değeri olup, 987.356.914 (dokuz yüz seksen yedi milyon üç yüz elli altı bin dokuz yüz on dört) TL'si 'duran varlık gerçeğe uygun değer düzeltilmeleri'dir. İlgili düzeltme yatırımı amaçlı gayrimenkullerin 2022'de 2020 ve 2021'den farklı olarak maliyet bedeli yerine gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilmesi kaynaklıdır. Diğer taraftan, Şirket, Şubat 2023'te gayrimenkul yatırımı ortaklığına dönüşmüş olduğundan, 31.03.2023 itibari ile finansal tabloda ayrılmış olan ertelenmiş vergi yükümlülüğü tamamen iptal edilerek sıfırlanmıştır.

- Şirket ödenmiş sermayesi 2021 ve 2022 yılı içerisinde sırası ile 150.000.000 (yüz elli milyon) TL ve 60.000.000 (altmış milyon) TL artırılmıştır. 31.03.2023 itibari ile ödenmiş sermaye 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL'dir.

- Özkaynaklarda yer alan 31.12.2022 itibariyle 3.949.427.655 (üç milyar dokuz yüz kırk dokuz milyon dört yüz yirmi yedi bin altı yüz elli beş) TL ve 31.03.2023 itibari ile 4.936.784.569 (dört milyar dokuz yüz otuz altı milyon yedi yüz seksen dört bin beş yüz altmış dokuz) TL yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıplarının sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerin 2020 ve 2021 dönemlerinden farklı olarak 31.12.2022 finansal tablolardan itibaren gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilmesidir.

(Tl.)	Özel Başvurusuz Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2020	Özel Başvurusuz Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2021	Özel Başvurusuz Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2022	Özel Başvurusuz Denetimden Geçmiş 01.01- 31.03.2023
Brüt Hasılat	103.136.366	49.280.819	120.863.137	4.090.691
<i>Gayrimenkul satışları</i>	<i>94.316.831</i>	<i>31.368.409</i>	<i>105.068.629</i>	<i>2.386.750</i>
<i>Konut kira gelirleri</i>	<i>4.747.960</i>	<i>5.907.256</i>	<i>7.639.009</i>	<i>2.534.543</i>
<i>Diğer satışlar</i>	<i>4.071.575</i>	<i>12.005.154</i>	<i>8.135.499</i>	<i>..</i>
Satış İndirimleri (-)	-3.182.294	-6.008.883	-11.566.203	-111.941
Satışların Maliyeti (-)	-55.073.967	-28.218.279	-58.143.144	-718.661
Brüt Kar/Zarar	44.880.105	15.053.657	61.563.790	4.090.691
Faaliyet Karı/Zararı	16.562.633	2.071.098	23.810.170	-9.319.220
Finansman Gideri				
Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	18.739.633	3.118.918	85.869.165	1.019.560.780
Sürdürülen				
Faaliyetler Vergi				
Öncesi Karı/Zararı	27.624.198	771.002	88.602.916	1.020.571.869
Sürdürülen				
Faaliyetler Vergi				
Geliri / Gideri	3.221.465	-110.857	-13.695.590	-11.608.634
Dönem Karı/Zararı	30.845.663	660.145	74.907.326	1.008.963.235

Gayrimenkul satışları inşaatın tamamlanıp bağımsız bölümlerin alıcılara teslim edilmesi ile hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir. Bu nedenle dönemden dönem değişiklik gösterebilmektedir. Ayrıca Şirket 31.12.2021 tarihi itibarıyla "Bağımsızlık sınıflandırılan duran varlıklar" altında yer alan gayrimenkullerin satışları 2022 yılında 52.611.326 (elli iki milyon altı yüz on bir bin üç yüz yirmi altı TL) gelir elde etmiştir.

		Hasılatın diğer bir unsuru olan kira gelirleri ise kiraya verilen gayrimenkul miktarı ve kira fiyatlarında enflasyona bağlı görülen artışlara göre değişebilmektedir.								
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 karşılamaması	İhraççı'nın 31.03.2023 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi 170.900.059 TL olup; işbu izahname tarihinden itibaren en az 12 (on iki) aylık dönem için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. <table><tr><td>(TL)</td><td>31.03.2023</td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>339.520.236</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar</td><td>168.620.177</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>170.900.059</td></tr></table>	(TL)	31.03.2023	Dönen Varlıklar	339.520.236	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	168.620.177	Net İşletme Sermayesi	170.900.059
(TL)	31.03.2023									
Dönen Varlıklar	339.520.236									
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	168.620.177									
Net İşletme Sermayesi	170.900.059									

C-SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları'dır. Söz konusu payların uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası ("ISIN") işbu izahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecektir. Şirket'in sermayesini temsil eden paylar yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahip A ve B grupları ile imtiyazsız C grubu olmak üzere 3 (üç) adet pay grubuna ayrılmıştır. Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları herhangi bir imtiyazı olmayan C grubu paylardır. Halka Arz Edilecek Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL'den 659.000.000 (altı yüz elli dokuz milyon) TL'ye çıkarılması sonucunda artırılabilecek 99.000.000 (doksan dokuz milyon) TL nominal değerli 99.000.000 (doksan dokuz milyon) adet C grubu pay ile 66.000.000 (altmış altı milyon) TL nominal değerli 66.000.000 (altmış altı milyon) adet Abdulkadir Konukoğlu'na ait C grubu paydan oluşmaktadır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı; Her bir payın nominal değeri	Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 23.000.000.000 (yirmi üç milyar) TL olup çıkarılmış sermayesi 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL'dir. Bu sermaye her biri 1,00 (bir) TL nominal değerde toplam 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) adet paydan oluşmaktadır. Şirket'in paylarının tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka Arz Edilecek Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:



D-RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler • Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. • Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir. • Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. • Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir. • Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, projelerde yer alan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilmeyebilir veya bu kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir. • Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir. • İnşa edilen gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması halinde Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına ve tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir. • Şirket'in gelirlerinin dalgalı olması ve satışlarından elde edilecek tahsilatlarda gecikme yaşanması Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir. • Şirket projelerini finanse etmek için dilettiği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir. • Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir ve Şirket'in idari yapılarımlar ile karşılaşmasına neden olabilir. • Şirket'in halihazırda taraf olduğu veya gelecekte karşılaşabileceği hukuki itilaf ve davalar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir. • Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir, Şirket tazminatı tahsil edemeyebilir. • Şirket'in performansı, üst yönetime ve kritik kilit personelin Şirket'te devamına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in yönetimine hakim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler • Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir. • Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir. • GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir. • Yüksek enflasyon oranları maliyetleri artırabilir, satışların azalmasına yol açabilir. • Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraç edilecek paylara ilişkin riskler • Şirket'in payları ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir. • Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşuma bağlı olarak dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı dağıtamaz. • Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. • Halka Arz Edilecek Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket payları gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşmesi

	olasılığı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. • Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini azaltabilir ve pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. • Halka Arz Edilecek Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir. • Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır. • Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir. Diğer riskler • Makroekonomik Riskler • Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör saldırıları ve benzeri olaylar gayrimenkul sektörü yatırımlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Piyasa Riski • Döviz Kuru Riski • Kredi Riski • Faiz Oranı Riski • Likidite Riski
--	---

E-HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççısının/halka arz edenin ekte edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 1.247.400.000 TL brüt; 1.206.113.090 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan 831.600.000 TL brüt; 809.240.060 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 63.646.850 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,3857 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden arasında VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 32'nci maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin 41.286.910 TL'sine; Halka Arz Eden'in ise 22.359.940 TL'sine katlanması beklenmektedir. Pay Tebliği'nin 32/2 maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın sermaye artışı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul Ücreti, Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul Ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır. Bu kapsamda, halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:
-----	---	--

Maliyet	Karşılayan Taraf	TL Tutar
Bağımsız Denetim	Şirket	1.100.000
Değerleme Hizmetleri	Şirket	900.000
Danışmanlık Hizmeti	Şirket	1.019.700
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	679.800
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	588.000
Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	Şirket	4.500.000
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)*	Şirket	688.000
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)*	Şirket	570.200
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)*	Halka Arz Eden Pay Sahibi	182.800
Aracılık Komisyonu	Şirket	31.035.000

		Halka Arz Eden Pay Sahibi	21.090.000
	Hukuki Danışmanlık	Şirket	278.250
		Halka Arz Eden Pay Sahibi	185.500
	Borsa İstanbul İşlem Görmeye Başvuru Ücreti	Şirket	32.760
		Halka Arz Eden Pay Sahibi	21.840
	Halka Arz Eden Pay Sahibinin Katlanacağı Toplam Maliyet		22.359.940
	Şirketin Katlanacağı Toplam Maliyet		41.286.910
	Toplam Maliyet		63.646.850
	Pay Başına Maliyet		0,3857

* Kurul'un 24.06.2016 tarihli ve 2016/20 sayılı Bülteni'nde yayımlanan 24.06.2016 tarih ve 20/710 sayılı Kararı ile belirli olmayan bir süre için, Kurul ücretlerinde %50 oranında indirim yapılmıştır. Toplam maliyet ve pay başına maliyet hesaplarında bu indirimler dikkate alınmıştır.

Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.

E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Halka arz ile sermaye artışı yoluyla kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin pekiştirilmesi hedeflenmektedir. Şirket, hakim pay sahibi Abdulkadir Konukoğlu'nun mevcut paylarının halka arz kapsamında satılması sebebiyle herhangi bir gelir elde etmeyecek olup, sermaye artışı yoluyla ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi kapsamında gelir elde edecektir. Şirket, Şirket'in 27.03.2023 tarih ve 23 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile onaylanan Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu ("Fon Kullanım Raporu") göre; sermaye artırımını suretiyle elde edeceği net halka arz gelirinin 150.000.000 (yüz elli milyon) TL tutarındaki kısmının ilişkili taraflara olan borçların ödenmesinde, söz konusu borçların ödenmesinden sonra kalan kısmın %60'ının Şirket'in eser sözleşmesi yoluyla yaptıracığı projelerin finansmanında, %20'sinin arsa ve muhtelif gayrimenkul alımlarında ve %20'sinin işletme ve faaliyet giderlerinin karşılanmasında kullanacaktır. Ayrıca, Şirket'in 31.05.2023 tarih ve 27 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile söz konusu Fon Kullanım Raporu'nda bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağı da kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir.
E.3	Halka arzla ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın başlaması öncesinde, SPK haricinde, halka arz edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için BİAŞ'ın uygun gördüğünü alınması gerekmektedir. Şirket paylarının, halka arz sonrasında BİAŞ'da işlem görüp görmeyeceğine ilişkin BİAŞ'ın görüşüne işbu izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir. Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek duyulmamaktadır. Satış, Halk Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Toplama Yoluyla Satış" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Halka Arz Edilecek Paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplanmanın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri ihraççı'nın (www.asceg.org.tr) ve Halk Yatırım'ın (www.halkyatirim.com.tr) adresli internet sitesi ve Kurumsal Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) ilan edilecek tasarrufla satış duyurusunda belirtilmektedir.

E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Halka Arz Edilecek Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kaydedilerek izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydı olarak teslim edecektir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listelerinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır. Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar'ın satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Halka Arz Eden ise satış geliri elde edecektir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı'nın danışmanlık ücreti, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun değerlendirme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Konsorsiyum Lideri'nin halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Konsorsiyum Lideri'nin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza aracılık sözleşmesi ile fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sözleşmesi dışında, herhangi bir anlaşma yoktur. Şirket, Halka Arz Eden ve halka arza danışmanlığını yapan ve bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çalışması bulunmamaktadır. Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Şirket ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'nin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir. Şirket, Halka Arz Eden ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir. İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti almaktadır. Bunun dışında doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile İhraççı
-----	--	--

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	Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in 31.03.2023 tarihli özel bağimsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırımını ve ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilecektir. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi</th><th>TL</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Defter Değeri*</td><td>6.550.252.028</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye</td><td>560.000.000</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td><td>11,70</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Fiyatı</td><td>12,60</td></tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı (nominal TL)</td><td>99.000.000</td></tr> <tr> <td>Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri</td><td>1.247.400.000</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Masrafları</td><td>41.286.910</td></tr> <tr> <td>Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri</td><td>1.206.113.090</td></tr> <tr> <td>Halka arz Sonrası Defter Değeri</td><td>7.756.365.118</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Pay Sayısı</td><td>659.000.000</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td><td>11,77</td></tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)</td><td>0,07</td></tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)</td><td>0,6%</td></tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)</td><td>-0,83</td></tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</td><td>-6,59%</td></tr> </tbody> </table> *31.03.2023 sonu itibarıyla toplam öz kaynak değeri	Sulanma Etkisi	TL	Halka Arz Öncesi Defter Değeri*	6.550.252.028	Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	560.000.000	Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	11,70	Halka Arz Fiyatı	12,60	Sermaye Artırımı (nominal TL)	99.000.000	Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	1.247.400.000	Halka Arz Masrafları	41.286.910	Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.206.113.090	Halka arz Sonrası Defter Değeri	7.756.365.118	Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	659.000.000	Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	11,77	Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	0,07	Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	0,6%	Yeni Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	-0,83	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-6,59%
Sulanma Etkisi	TL																																
Halka Arz Öncesi Defter Değeri*	6.550.252.028																																
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	560.000.000																																
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	11,70																																
Halka Arz Fiyatı	12,60																																
Sermaye Artırımı (nominal TL)	99.000.000																																
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	1.247.400.000																																
Halka Arz Masrafları	41.286.910																																
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.206.113.090																																
Halka arz Sonrası Defter Değeri	7.756.365.118																																
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	659.000.000																																
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	11,77																																
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	0,07																																
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	0,6%																																
Yeni Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	-0,83																																
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-6,59%																																
E.7 Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcının bu amaçla hesap açmak, hak ettiği payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.																																

B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	--
J	Gayrimenkul Krediler	Md.31	6.473.560
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(c)	
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.22/(1)	8.031.100
	Yatırımların Toplamı		

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççı'nın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı İshu İzahname'nin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

Halka Arz Edilecek Paylar'a yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce aşağıda ele alınan risk faktörlerinin ve ekleri ile birlikte izahnamenin tümünü dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu izahnamenin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırım; esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerinin düşebileceği ve yatırım tamamının veya bir kısmının kaybedileceği yatırımcılar tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

Yatırımcılar, bu izahnamede paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına dikkatlice karar vermelidirler.

Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.



HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tesliminde temerrüde düşmesi halinde alıcılara tazminat ödenmesi gerekebilir, alıcıların sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde Şirket alıcılara ödedikleri bedellerin iadesini yapmak durumunda kalabilir.

Şirket'in hâlihazırda taraf olduğu veya gelecekte karşılaşılabileceği hukuki ihtilaf ve davalar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in hâlihazırda taraf olduğu davalar hakkında izahnamenin ekinde yer alan hukukçu raporunda bilgi verilmektedir. Şirket olağan faaliyetleri çerçevesinde tüketicici uyuşmazlıkları ve ticari davalar gibi hukuki muamele ve taleplere taraf olabilir, Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, ilgili kararlar Şirket'e karşı işletilebilir. Şirket'in müşterileri, tedarikçileri, işverenleri, çalışanları ve/veya tüm paydaşları üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmektedir. Şirket tarafından söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir.

İşten ayrılan veya çıkartılan personel tarafından Şirket'e karşı fazla mesai ve/veya tazminat, işe iade gibi davalar açılabilir. Davaların aleyhte sonuçlanması durumunda Şirket tazminat ödemek durumu ile karşı karşıya kalabilir.

Yukarıdaki durumların herhangi biri Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket tabi olduğu mevzuat çerçevesinde inşaat yapım işlerini kendisi üstlenmemektedir ve yüklenici firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket yüklenici firmaların Şirket adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açabilecekleri hasar, yaralanma ve zararlar ile kusurlu veya hileli hareketlerinden sorumlu tutulabilir.

Şirket'in karşılayacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir, Şirket tazminatı tahsil edemeyebilir.

Tabi olduğu mevzuat çerçevesinde Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü 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 karşılanmaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetleri, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in performansı, üst yönetime ve kritik kilit personelin Şirket'te devamına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in başarısı, üst yönetimine ve diğer kritik pozisyonda bulunan çalışanların sürekli ve devamlı çalışmasına ve performansına bağlıdır. Şirket'in başarısının büyük ölçüde bağlı olduğu üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarda halka arz sonrası değişiklik meydana gelmesi, üst yönetim üyelerinin ve diğer kilit personelin elde tutulmaması, verimli bir şekilde değiştirilememesi, yeni nitelikli personel istihdam edilememesi veya mevcut personelin yeteneklerinin geliştirilmesindeki başarısızlık, Şirket'in mali durumu, faaliyet sonuçları ve nakit akışları üzerinde önemli ve olumsuz bir etkiye sahip olabilir.

Şirket'in yöneline hakim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Hâkim Pay Sahibi halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların çoğunluğuna ve ayrıca Yönetim Kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazı bulunan A ve B grubu payların tamamına sahip olmaya devam edecektir. Bu kapsamda halka arz sonrasında Hâkim Pay Sahibi, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Hâkim Pay Sahibi'nin çıkarları ile Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarlarının birbirinden farklı olması azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımları nakde çevrilirken zarar edilebilir.

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Şirket'in bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değerlerinden nakde çeviremeyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

Şirket'in payları ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir.

Halka arz işleminden önce, Şirket'in payları halka açık herhangi bir borsada işlem görmemiştir. Halka arzın gerçekleşmesinden sonra Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir piyasanın oluşacağına ve gelişeceğine veya bu türden bir piyasa gelişse bile mevcudiyetini devam ettireceğine ilişkin güvence bulunmamaktadır. Buna ek olarak, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin oluşan piyasanın likiditesi de payları elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya bu piyasa sürdürülebilir olmayabilir ve bu durum Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini etkileyebilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, işbu izahnamede değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Gayrimenkul değerlendirme raporu ve Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların gerçekleşmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini olumsuz etkileyebilir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara ve diğer etkenler ile izahname içinde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarında meydana gelebilecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanmaması Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcıların payları halka arz fiyatından veya bu fiyatın üzerinden satma imkanları hiçbir zaman olmayabilir. Neticede, Halka Arz Edilecek Paylar'ı satın alan yatırımcılar, Halka Arz Edilecek Paylar'a yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

İhraç edilen payların değeri, Şirket'in finansal performansı veya geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle alakalı olmayabilecek önemli dalgalanmalara da maruz kalabilir. Bunun bir sonucu olarak, piyasada meydana gelebilecek benzer menkul kıymetlere ilişkin ortaya çıkabilecek bir düşüş veya bunun dışında genel bir düşüş, ihraç edilen payların işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşmayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.

SPKn uyarınca 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 bulunmadığı gibi kâr elde edeceğine dair bir taahhüdü de bulunmamaktadır. Ortaklığın kâr payı dağıtımını gerçekleştirebilmesi için öncelikle Şirket'in ilgili yılı kâr ile tamamlaması ve varsa geçmiş yıl zararlarının kapatılması gerekmektedir. Şirket ilgili yılı kâr ile tamamlasa dahi Yönetim Kurulu'nun kârın ne şekilde kullanılacağı yönünde karar alarak Genel Kurul'a teklif etmesi gerekmekte olup, kâr dağıtımını Genel Kurul'un onayından sonra gerçekleştirebilmektedir.

Şirket'in mali tabloları TFRS ve VUK düzenlemelerine göre hazırlanmaktadır. Bu şekilde hazırlanan mali tablolarda her iki düzenlemeye göre dönem net kârının farklılık göstermesi ve bunun sonucunda kâr dağıtımının daha düşük olan kâr tutarı üzerinden yapılacağı olması, Şirket kâr payı beklentisini olumsuz yönde etkileyebilir. Olumsuz yönde etkilenebilecek kâr payı beklentisi Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını etkileyebilir.

Şirket'in dağıtılabilir kârı bulunmayabilir. Zarar edilen yıllarda Şirket'in dönem kârından kâr payı dağıtması mümkün olmayacaktır ve Şirket geçmiş yıl kârlarının dağıtılmaması yönünde karar alabilir. Yönetim Kurulu ve Genel Kurul, Şirket'in kâr dağıtım politikasına uygun olarak Şirket'in dağıtılabilir kârının tamamının dağıtılmamasına, Şirket bünyesinde tutulmasına karar verebilir.

Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatları ekonomik konjonktürden kaynaklanan risklerden etkilenebilir. Örneğin global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli olarak durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, Şirket'in paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir, işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir, Borsa İstanbul Yönetim Kurulu Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılmasına karar verebilir. Böyle durumlar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkansız hale gelebilir.

değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmamalıdır. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya bazı idari makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

Şirket, 31.05.2023 tarihli ve 26 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile paylarının BİAŞ'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca; (i) herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağını ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle arttırılmayacağını, (ii) dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satış veya halka arz yapılmayacağını, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya BİAŞ'a, Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurtdışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve (iii) bu süre boyunca ilerde yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. Bu süreç sona erdiğinde, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6'ncı maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Şirket'in sermayesini artırabilir. Bu nedenle, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, İhraççı'nın sermayesi artarken, yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacaktır, yatırımcının payının toplam sermayeye oranı azalabilmektedir.

Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir.

İhraççı'nın Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin olarak hazırlanan Fiyat Tespit Raporu doğası gereği varsayımlar içermektedir. Fiyat Tespit Raporu varsayımlarının gerçekleşmemesi Şirket'in halka arz sonrasındaki pay fiyatının seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarını söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesi sonrasında vermesi gerekmektedir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süre içerisinde KAP'ta ilan edilecektir.

5.4. Diğer riskler

Makroekonomik Riskler

Yurt içi ve yurt dışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye'de turizm ve gayrimenkul geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilmekte, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkileyebilmektedir. Ayrıca uluslararası ve yurt içi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalara sebep olabilmektedir. Bununla birlikte, Türkiye ekonomisindeki belirtilen dalgalanmalar ve ülkemizde yaşanan güncel ekonomik gelişmeler tüketicilerin gayrimenkul projelerine olan taleplerinde düşüşe sebebiyet verebilir, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in projelerindeki satışlarda düşüşe yol açabilir ve ekonomik göstergelere bağlı olarak bu trend önümüzdeki yıllarda da devam edebilir. Ayrıca 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 olumsuz yönde etkilenebilir.

Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

2020 yılından beri devam eden Covid-19 pandemisi ile mücadele kapsamında Türkiye'de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokaka çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve sosyal hayatı önemli ölçüde etkileyen önlemler getirilmiştir. Covid-19 pandemisinin devam etmesi veya ileride karşılaşılabilecek olası mutasyon ve yeni salgınlar son dönemde toparlanmakta olan küresel iktisadi faaliyetin tekrar yavaşlamasına, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamaların devam etmesine ve ekonomik daralmanın artmasına sebep olabilir. Bu durum gayrimenkul ve turizm sektörünü de olumsuz etkileyebilir, yabancı turist sayısında düşüş, yurt içi hane halkının genel olarak harcamalara daha az pay ayırması, özellikle seyahat ve konaklama harcamalarını kısıtlaması Şirket'in satış gelirlerini, gelecekte de kira gelirlerini azaltabilir. Şirket, Covid-19 pandemisi sürecinin projenin inşaatı ve satış faaliyetlerinin devamlılığında ve satışlarda önemli bir duraklama yaratmadığı inancındadır. Ancak, Covid-19 pandemisinin etkilerinin sürmesi, yeni varyasyonların veya yeni bir salgının yaratabileceği endişe ve tedbirlerin ekonomiyi olumsuz etkilemesi Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmaya neden olabilir ve bu durum Şirketin gelirlerinde tahmin edilemeyen düşüşler ve maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetleri, finansal sonuçları, kârlılığı ve gelecek beklentileri olumsuz yönde etkilenebilir.

Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör saldırıları ve benzeri olaylar gayrimenkul sektörü yatırımlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye coğrafi konumu itibarıyla yüksek riskli bir deprem bölgesi olup; Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem risk bölgelerinde yer almaktadır. Meydana gelecek olası bir deprem ve doğal afet Şirket'in yatırımlarının zarar görmesinin yanı sıra, Türkiye'nin ekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir. Diğer yandan terör saldırıları ve toplumsal huzursuzluğa yol açabilecek benzeri olaylar Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilir, satın alma gücünün azalmasına neden olarak Şirket'in gayrimenkul satışlarını düşürebilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve ekonomik durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

- Piyasa Riski

Sahip olduğu varlıkların fiyatlarının düşmesi veya yükümlülüklerinin fiyatlarının yükselmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

- Döviz Kuru Riski

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir. Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla yabancı para pozisyonları izahname ekinde yer alan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer almaktadır.

- Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Karşı tarafların Şirket'e olan yükümlülüklerini yerine getirmemesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir. Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla kredi riskine maruz varlıklarının görünümü izahname ekinde yer alan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer almaktadır.

- Faiz Oranı Riski

Piyasadaki faiz oranlarının değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Bu dalgalanmalar Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir ve Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir. Mevcut durumda, Şirket'in değişken faizli varlık ve yükümlülükleri bulunmadığından faiz oranı riski bulunmamaktadır.

- Likidite Riski

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, Şirket'in likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir; bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir. Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla likidite risk tabloları izahname ekinde yer alan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer almaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

Şirket'in unvanı ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. İşletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

Ticaret Sicili'ne Tescil Edilen Merkez Adresi	Gazi Mahallesi, Zübeyde Hanım Bulvarı, No:64, Hayat Evleri Sitesi A Blok Altı Şehitkamil Gaziantep
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	Gaziantep Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	35423

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, bağırülen süresi

Şirket, Gaziantep Ticaret Sicili'ne "Ak Hilal Gayrimenkul Menkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile 23.11.2010 tarihinde tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur. Şirket, 22.11.2011 tarihinde tescil edilip, 29.11.2011 tarihli ve 7950 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edildiği üzere "Asce İnşaat ve Ticaret Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi"ni devralmış ve eş zamanlı olarak kendi unvanını "Asce İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi" olarak değiştirmiştir.

ve Ticaret Anonim Şirketi" olarak değiştirmiştir. Şirket, Kurul'un 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı iznini takiben, 14.02.2023 tarihinde ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

6.1.4. İbraçının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ibraçının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları

Hukuki Statüsü	: Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	: T.C. Kanunları
İbraçının Kurulduğu Ülke	: Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkezinin Adresi	: Gazi Mahallesi, Zübeyde Hanım Bulvarı, No:64, Hayat Evleri Sitesi A Blok Altı Şehitkamil/Gaziantep
İnternet Adresi	: www.ascegyo.com.tr
Telefon Numarası	: +90 (342) 339 18 00
Faks Numarası	: +90 (342) 339 24 00

Şirketin Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket, Türkiye Cumhuriyeti mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir. Türkiye Cumhuriyeti mevzuatının içerisinde belirli düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir.

Şirket'in yürüttüğü faaliyetler genel olarak SPKn, GYO Tebliği'nin yanı sıra 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir.

6.1.5. İbraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

Şirket'in kuruluşundan itibaren gösterdiği gelişimin önemli aşamaları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tarih	Gelişme
Aralık 2010	Şirket 2010 yılında Ak Hital Gayrimenkul Menkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanı ile kurulmuştur.
Kasım 2011	Şirket Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.'yi tasfiyesiz infisah yoluyla, bütün aktif ve pasifi ile birlikte, külli haliyle devralarak, unvanı Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
Mayıs 2013	İstanbul'da Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yatırım İşletmeciliği Şubesi (Asce Yat) kurulmuştur. (Asce Yat 2022 yılında kapatılmıştır ve kapanış 25.07.2022 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir.)
Haziran 2017	Gaziantep'te Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. Sankopark Şubesi (Sankopark) perakende konfeksiyon ve tekstil ürünleri satışı faaliyetinde bulunmak üzere Şirket bünyesine katılmıştır. (Sankopark Şubesi 2022 yılında kapatılmıştır ve kapanış 26.08.2022 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir.)
Şubat 2020	Gaziantep'te yenilenebilir enerji faaliyetinden bulunmak üzere Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ges Şubesi (GES Şube) kurulmuştur. (GES Şube 2022 yılında kapatılmıştır ve kapanış 01.04.2022 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir.)
Aralık 2021	Şirket'in 350.000.000 TL olan sermayesi, 30.371.993,19 TL'si ortaklar tarafından nakden ve 119.628.006,81 TL'si Şirket ortaklarından Abdulkadir KONUKOĞLU'nun mülkiyetindeki 21 adet gayrimenkulün aynı sermaye olmak üzere 150.000.000 TL artırılarak 500.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Söz konusu sermaye artırımını 14.12.2021 tarihinde tescil edilerek, 21.12.2021 tarih ve 10477 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.
Eylül 2022	Şirket devralan sıfatı ile Sanbir Enerji Üretim A.Ş. (Sanbir) ve Konbay Yapı Turizm İnşaat Emlak ve Turizm A.Ş. (Konbay) şirketleri ile "Sermaye Şirketlerinin Kolaylaştırılmış Şekilde Birleşmesi" hükümlerine göre birleşmiştir. Söz konusu birleşme işlemi ile Şirket sermayesi 500.000.000 (beş yüz milyon) TL'den 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL'ye arttırılmıştır. Arttırılan 60.000.000 (altmış milyon) TL sermayenin 46.800.000 (kırk altı milyon sekiz yüz bin) TL'lik kısmı Sanbir ve 8.500.000 (sekiz milyon beş yüz bin) TL'lik kısmı Konbay'ın TTK'nın 134 ila 194'üncü maddelerinin ilgili hükümleri ile 5520 sayılı KVK'nın 19 ve 20'nci maddelerine göre devralınmaları suretiyle söz konusu şirketlerin sermayelerinden karşılanmıştır.
Şubat 2023	Kurul'un 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı iznini takiben Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. 14.02.2023 tarihinde Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Kurul'un iznine istinaden, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümün de yer aldığı Esas Sözleşme değişikliği 15.02.2023 tarih ve 10770 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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 yatırımları gayrimenkul portföyünden oluşmaktadır. Söz konusu gayrimenkuller finansal tablolarda kısmen stoklar kısmen de yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanmıştır.

Aşağıdaki tabloda finansal tablo dönemleri itibarıyla stokların detayları verilmektedir. Şirket ilgili muhasebe standartları gereği stoklarını mali tablolarında elde etme maliyetiyle raporlamaktadır. Diğer yandan Şirket'in gayrimenkullerinin piyasa değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları ile tespit edilmiştir. Bu çerçevede 31.03.2023 tarihi itibarıyla stokların piyasa değerlerini yansıtan tutarlar da bilgi amaçlı olarak tablonun son sütununda gösterilmiştir:

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023	31.03.2023 (Piyasa Değerleriyle*)
Stoklar (TL)					
İlk madde ve malzeme	198.776	268.412	—	—	—
Arsalar**	27.000.000	27.000.000	27.000.000	27.000.000	132.500.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	230.318.781	278.372.701	135.965.631	137.681.371	1.747.950.871
Tamamlanan projeler	50.644.615	27.899.809	117.107.183	116.835.860	620.525.000
Ticari mallar	1.748.958	2.036.812	—	—	—
Diğer stoklar	1.023.762	1.089.836	1.305.901	1.227.030	1.227.030
Toplam	310.934.892	336.667.570	281.378.715	282.744.261	2.502.202.901

* Yapım aşamasındaki inşaat projelerinin 31.03.2023 itibarıyla maliyet bedeli olan 137.681.371 TL'nin 121.261.299 TL'lik kısmı arsa maliyetinden, kalan 16.420.371 TL'lik kısmı ise özetim maliyetlerinden oluşmaktadır. Maliyeti 121.261.299 olan ilgili arsaların piyasa değeri gayrimenkul değerleme raporlarında 1.731.530.500 TL olarak tespit edilmiştir. Tabloda gösterilen 1.747.950.871 TL arsaların piyasa değerine özetim maliyetleri ilave edilerek hesaplanmıştır. Diğer stokların piyasa değerinin elde etme maliyetine eşit olduğu kabul edilmiştir.

**Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükeser Mahallesi 29285 Ada 5 parselde yer alan arsa üzerinde gerçekleştirilecek proje için Şirket ile yüklenici firma arasında 24.07.2017 tarihinde Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme akabinde yapı ruhsatları alınmış olmakla birlikte inşaat henüz başlamamıştır. 2023 yılı içerisinde yapı ruhsatlarının yenilenmesi ve projenin inşaatına başlanması planlanmaktadır. Söz konusu yapı ruhsatı henüz yenilenmediği için söz konusu arsa proje olarak değil de arsa olarak Stoklar içerisinde yer almaktadır.

Aşağıdaki tabloda finansal tablo dönemleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları verilmektedir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri arazi ve arsalar ile faaliyet kiralamasına konu edilen binalardan (mesken ve dükkanlar) oluşmaktadır. Şirket gayrimenkullerinin güncel değeri ilk defa 2022 yılında tespit edilmiştir. Bu sebeple 2020 ve 2021 yıl sonu finansal tablolarında "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" maliyet bedeli ile raporlanmıştır. 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihli finansal tablolarda yer alan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" ise değerleme raporlarından temin edilen gerçeğe uygun değerleri ile raporlanmıştır.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)				
Arazi ve Arsalar	131.947.148	276.595.537	4.563.469.000	5.592.349.000
Binalar	16.219.529	52.469.123	755.885.000	755.885.000
Toplam	148.166.677	329.064.660	5.319.354.000	6.348.234.000

Şirket yatırımlarını büyük oranda özkaynaklar ve ilişkili taraflara olan borçlar kısmen de ticari borçlar ile finanse etmektedir.



Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Öğrenci Mahallesi 8706 Ada 6 Parsel	26 adet konut ve 4 adet dükkan olmak üzere 30 adet bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	41.540.000	41.540.000
Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Çakmak Mahallesi 5809 Ada 3 Parsel	18 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	147.085.000	147.085.000
Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Emek Mahallesi 127 Ada 643 Parsel	24 adet konut ve 6 adet dükkan olmak üzere 30 adet bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	57.755.000	57.755.000
Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Güvenevler Mahallesi 5171 Ada 1 Parsel	26 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	133.065.000	133.065.000
Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Güvenevler Mahallesi 5170 Ada 4 Parsel	1 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.925.000	2.925.000
Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Ulus Mahallesi 678 Ada 100 Parsel	1 adet dükkan ve 3 adet konut olmak üzere 4 adet bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.160.000	5.160.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 235 Ada 3 Parsel	2 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.000.000	1.000.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 236 Ada 2 Parsel	2 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.000.000	1.000.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 252 Ada 6 No.lu Parsel	2 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.000.000	1.000.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 263 Ada 1 Parsel	2 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.000.000	1.000.000
Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi İncirlişar Mahallesi 673 Ada 34 Parsel	4 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11.535.000	11.535.000
Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Ulus Mahallesi 5295 Ada 1 Parsel	4 adet dükkan 95 adet konut olmak üzere 99 adet bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	214.770.000	214.770.000
Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Burak Mahallesi 3878 Ada 10 Parsel	2 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.480.000	4.480.000
Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Burak Mahallesi 3878 Ada 12 Parsel	2 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.635.000	3.635.000





Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Gazikent Mahallesi 2188 Ada 119, 120, 121 ve 170 Parseller	4 adet arazi	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	75.425.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Öğümsöğüt Mahallesi 145 Ada 3 Parsel	1 adet arazi	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	20.380.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi 0 Ada 1885 ve 1919 Parseller	2 adet arazi	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18.000.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Güvenevler Mahallesi 5194 Ada 1 Parsel	1 adet arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	730.000
Ankara İli Sincan İlçesi Yenikent İmar Mahallesi 100658 Ada 1 Parsel, 100659 Ada 1 Parsel ve 100661 Ada 1 Parsel	3 adet arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	406.120.000
TOPLAM			5.465.734.000

Şirket'in mevcut durumda üzerinde proje bulunmayan 173 adet arsa ve arazisinin toplam piyasa değerinin 5.465.734.000 TL olup, söz konusu arsa ve araziler içinde proje geliştirme ve tasarım çalışmalarını devam eden 4 adet arsaya dair bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır;



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye, Kızılkaya Sok. No: 34 Kat: 4
Hayriye Mahallesi A Blok Kat: 4 Gaziantep
Tic. Sic. No: 334233 / Ş. Sic. No: 334233 / 34 00
M. Sic. No: 2011-0536-000000 / Ticaret Sicil No: 35423
Web Adresi: www.asce.com.tr E-Posta: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011/003 8657

44
A

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Proje Çalışmalarına Başlanan Arsa/Arazi Tablosu								
No	Nitelik	İl	İlçe	Mahalle	Yüzölçüm (m ²)	Ada	Parsel	Değerleme Raporu Değeri
1	Arsa	Gaziantep	Şahinbey	K. Kızıllıhisar	34.226,12	9543	2	308.036.000
2	Arsa	Gaziantep	Şahinbey	K. Kızıllıhisar	47.754,38	9578	2	429.790.000
3	Arsa	Gaziantep	Şehitkamil	15 Temmuz	41.077,68	6427	2	780.476.000
4	Arsa	İstanbul	Başakşehir	Tatarcık	107.369,41	113	1	2.147.390.000
Toplam					230.427,59			3.665.692.000*

(*) Söz konusu tutar Şirket'in arsa ve arazi portföyünün %67'sini oluşturmaktadır olup, arsa ve arazi portföyünün kalan %33'lük kısmını oluşturan 169 adet parselin toplam piyasa değeri ise 1.800.042.000 TL'dir. %33'lük kısmın içinde toplam piyasa değeri 1.252.321.000 TL olan halihazırda konut veya ticaret imarı olan 124 adet arsanın istenilmesi halinde hızla projelendirilebilecek durumda olduğu, geriye kalan 43 adet ve 547.721.000 TL piyasa değerine sahip kısmın ise imar planı olmayan, tarla vasıflı veya imar planında yeşil alan, park alanı veya trafo alanında kalan taşınmazlardan oluştuğu, bu son grupta yer alan taşınmazların mevcut durum itibarıyla proje geliştirmeye müsait durumda olmasalar da imar durumlarında meydana gelebilecek gelişmelere bağlı olarak değerlerinde artış olmasının beklenildiği, ayrıca söz konusu taşınmazların piyasa değerlerinin mevcut imar durumları ve diğer vasıfları dikkate alınarak takdir edilmiş olduğu ve tercih edilmesi halinde bu taşınmazların takdir edilmiş olan değerlerinden satılabilir nitelikte olduğu Şirket tarafından beyan edilmektedir.

Projeler

Şirket'in portföyünde inşaat ruhsatlı 6 (altı) gayrimenkul projesi ve 1 adet ruhsat süresi sona ermiş ve henüz yeni ruhsatı yenilenmeyen proje geliştirme çalışması yer almaktadır. Bu projelerin arsa alanının tamamı Şirket'in mülkiyetindedir.

Bu projelerin 5 (beş) tanesinde Şirket yüklenici firmalarla kat karşılığı sözleşmeleri yapmış durumdadır. Bu 5 (beş) projede yapım maliyetleri yüklenici firmalar tarafından karşılanmakta olup, inşa edilecek yapılar inşaatın tamamlanması ardından Şirket ve yüklenici firmalar arasında paylaşılacaktır.

Şirket'in portföyündeki projelerin 2 (iki) tanesinde ise müteahhit firmalarla eser sözleşmeleri yapılmıştır. Buna göre müteahhitlere inşaatın yapımı karşılığında nakden ödeme yapılmakta olup, inşa edilecek yapıların tamamı Şirket'e ait olacaktır.

Şirket portföyündeki projelere dair detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Proje İsmi	İl	Arsa Alanı (m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Brüt Satılabilir Alan (m ²)	İnşaat Tamamlanma Oranı *	ASCE Payı	Piyasa Değeri**
Kanyon 1 Projesi	Ankara	9.300	94.863	46.203	90%	46%	1.506.106.000
Barak Konutları Projesi	Gaziantep	16.973	61.641	46.697	0%	45%	176.500.000
Zeugma 2 İş Merkezi Projesi	Gaziantep	2.834	3.610	1.415	60%	100%	48.924.500
Pancarlı Konutları Projesi ***	Gaziantep	8.221	21.657	10.687	60%	~50%	98.655.000
Gövenevler 1 Projesi	Gaziantep	1.823	1.808	1.808	0%	50%	21.875.000
Gövenevler 2 Projesi	Gaziantep	507	452	452	0%	100%	6.085.000
	Ankara	2.500	23.585	9.853	0%	46%	132.500.000
Toplam		42.159	207.617	117.115			1.990.645.500

* İnşaat tamamlanma oranı Mayıs 2023 tarihi itibarı ile dir.

** Ankara ili Çankaya ilçesi Büyükesat mah. 29285 ada 7 parselde yer alan Kanyon 1 projesi için Mart 2023 tarihli güncel değerleme raporları hazırlanmıştır. Bu proje hariç Şirket'in portföyünde yer alan diğer gayrimenkuller için Kasım 2022 tarihli değerleme raporları değerleri kullanılmıştır.

*** Pancarlı Konutları Projesi'nde proje 2 (iki) kısma ayrılmış ve 2 (iki) ayrı müteahhit firma ile 2 (iki) ayrı kat payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket'in payı bir sözleşmede %50 (yüzde elli) ve diğer sözleşmede %50,79 (yüzde elli virgöl yetmiş dokuz)'dur.

Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi 29285 Ada 7 parselde yer alan toplam 9.300 (dokuz bin üç yüz) m² büyüklüğündeki arsa Şirket mülkiyetinde olup, Şirket ile müteahhit firma olan Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 24.07.2017 tarihli arsa payı karşılığı inşaat yapımı sözleşmesi imzalanmıştır. Proje inşaatı 2017 yılında başlamıştır. Projenin inşaat alanı 94.865 (doksan dört bin sekiz yüz altmış beş) m² ve brüt satılabilir alanı 46.203 (kırk altı bin iki yüz üç) m²'dir. Yapılan sözleşmeye göre projede inşa edilecek yapıların %46 (yüzde kırk altı)'ısı Şirket'e ait olacaktır. Proje toplam 242 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Sözleşmeye göre 107 adet bağımsız bölüm (37 mesken, 66 ofis, 3 asma katlı mağaza ve 1 mağaza) ASCE'ye ait olacaktır. Proje'de yapı kullanma izin işlemleri devam etmektedir.



Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Barak Mahallesinde 5488 ada 2 parselde yer alan 16.973 (on altı bin dokuz yüz yetmiş üç) m² arsa Şirket mülkiyetinde olup Şirket ile müteahhit firma olan Sanko Park Alışveriş Merkezi A.Ş. arasında 01.06.2022 tarihinde arsa payı karşılığında inşaat yapımı sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaat alanı 61.641 (altmış bir bin altı yüz kırk bir) m² ve brüt satılabilir alanı 46.697 (kırk altı bin altı yüz doksan yedi) m² dir. Yapılan sözleşmeye göre projede inşa edilecek yapıların %45 (yüzde kırk beş)'i Şirket'e ait olacaktır. Proje A, B, C, D, E, F, G, H, I blok olmak üzere toplamda 9 adet blokta yer alacak 311 adet bağımsız bölüme (288 mesken, bodrum, zemin ve asma katta 23 dükkan) oluşmaktadır.

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi 15 Temmuz Mahallesi 6429 ada 1 parselde yar alan 2.834 (iki bin üç yüz seksen dört) m² arsa Şirket'in mülkiyetindedir. Mart 2022'de müteahhit firma olan Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile eser sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmeye göre tahkiki ödemeleri karşılığında müteahhit firma anahtar teslim olarak inşaatı gerçekleştirmektedir. İnşaat alanı 3.610 (üç bin altı yüz on) m² ve brüt satılabilir alanı 1.415 (bin dört yüz on beş) m² olan projede 11 (on bir) adet işyeri inşa edilmektedir.

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Pancarlı Mahallesi 5946 ada 4 parselde yer alan 8.221 (sekiz bin iki yüz yirmi bir) m² arsa Şirket mülkiyetindedir. Arsa üzerinde geliştirilecek projenin A, B ve C blokları için yüklenici firma Poligan İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile; D ve E blokları için yüklenici firma Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaa'di ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi Mart 2022'de imzalanmıştır. Sözleşmelere göre Şirket'in payı %50 (yüzde elli) ve %50,79 (yüzde elli virgölü yetmiş dokuz)'dur. Projenin toplam inşaat alanı 21.657 (yirmi bir bin altı yüz elli yedi) m², toplam satış alanı 10.687 (on bin altı yüz seksen yedi) m² olup, proje 83 adet konut niteliğinde bağımsız bölümler oluşmaktadır.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Merkez Adres: Çiğli Yolu, 35100 Halkapınar, Manisa
 Hayat Evi 301/1 Kat, 35100 Halkapınar, Manisa
 Telefon: 0248 311 10 10 E-mail: asce@asce.com.tr
 Mersis No: 08330010000000000000 Hayat Evi 301/1 Kat
 Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
 Sahibi: Y.D.V. No: 611 005 000

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Gaziantep – Güvenevler 1 Projesi

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Güvenevler Mahallesi 4811 ada 5 parselde yer alan toplam 1.823 (bin sekiz yüz yirmi üç) m² arsa Şirket mülkiyetinde olup, Şirket ile müteahhit firma olan Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 18.10.2022 tarihinde arsa payı karşılığı inşaat yapımı sözleşmesi imzalanmıştır. Yapılan sözleşmeye göre projede inşa edilecek yapıların %50 (yüzde elli)'si Şirket'e ait olacaktır. Projenin inşaat alanı ve brüt satılabilir alanı 1.808 (bin sekiz yüz sekiz) m² olup, 4 adet villadan oluşmaktadır.

Gaziantep – Güvenevler 2 Projesi

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Güvenevler Mahallesi 2400 ada 8 parselde yer alan toplam 507 (beş yüz yedi) m² arsa Şirket mülkiyetinde olup, Şirket ile müteahhit firma olan Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 18.10.2022 tarihinde eser sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre hakediş ödemeleri karşılığında müteahhit firma anahtar teslim olarak inşaatı gerçekleştirecektir. Projenin inşaat alanı ve brüt satılabilir alanı 452 (dört yüz elli iki) m² olup 1 adet villa tipi ev inşaa edilecektir.

Ankara – Kanyon 2 Projesi

Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi 29285 Ada 5 parselde yer alan arsa üzerinde gerçekleştirilecek proje için Şirket ile Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 24.07.2017 tarihinde Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme akabinde yapı ruhsatları alınmış olmakla birlikte inşaat henüz başlamamıştır. 2023 yılı içerisinde yapı ruhsatlarının yenilenmesi ve projenin inşaatına başlanması planlanmaktadır. Söz konusu yapı ruhsatı henüz yenilenmediği için söz konusu arsa proje olarak değil de arsa olarak Stoklar içerisinde yer almaktadır.

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.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi

KVK'nın 5/1 d-4 maddesi hükmü uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları (esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır.

KVK'nın 15/3'üncü maddesi hükmü uyarınca GYO'ların kazançlarından dağıtılan veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 (yüzde on beş) oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak, KVK madde 15/4 uyarınca Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde madde 15/3 hükmünde belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda, 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1/10-6 hükmü uyarınca GYO'lara uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 (yüzde sıfır) olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla işbu inşaat portföyü itibarıyla GYO'ların kazançları üzerinden kurumlar vergisi ve stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Damga Vergisi Kanunu'nun 9'uncu maddesi uyarınca, GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföyleri ile ilgili alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden müstesnadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres: Ankara, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 29285 Ada 5 Parsel, No: 4
Hayat Evleri, Blok: 1, Kat: 1, Daire: 1, Gaziantep
Telefon: 0342 339 18 18 / 339 18 19 / 339 18 20 / 339 18 21 / 339 18 22 / 339 18 23 / 339 18 24 / 339 18 25 / 339 18 26 / 339 18 27 / 339 18 28 / 339 18 29 / 339 18 30 / 339 18 31 / 339 18 32 / 339 18 33 / 339 18 34 / 339 18 35 / 339 18 36 / 339 18 37 / 339 18 38 / 339 18 39 / 339 18 40 / 339 18 41 / 339 18 42 / 339 18 43 / 339 18 44 / 339 18 45 / 339 18 46 / 339 18 47 / 339 18 48 / 339 18 49 / 339 18 50 / 339 18 51 / 339 18 52 / 339 18 53 / 339 18 54 / 339 18 55 / 339 18 56 / 339 18 57 / 339 18 58 / 339 18 59 / 339 18 60 / 339 18 61 / 339 18 62 / 339 18 63 / 339 18 64 / 339 18 65 / 339 18 66 / 339 18 67 / 339 18 68 / 339 18 69 / 339 18 70 / 339 18 71 / 339 18 72 / 339 18 73 / 339 18 74 / 339 18 75 / 339 18 76 / 339 18 77 / 339 18 78 / 339 18 79 / 339 18 80 / 339 18 81 / 339 18 82 / 339 18 83 / 339 18 84 / 339 18 85 / 339 18 86 / 339 18 87 / 339 18 88 / 339 18 89 / 339 18 90 / 339 18 91 / 339 18 92 / 339 18 93 / 339 18 94 / 339 18 95 / 339 18 96 / 339 18 97 / 339 18 98 / 339 18 99 / 339 18 100 / 339 18 101 / 339 18 102 / 339 18 103 / 339 18 104 / 339 18 105 / 339 18 106 / 339 18 107 / 339 18 108 / 339 18 109 / 339 18 110 / 339 18 111 / 339 18 112 / 339 18 113 / 339 18 114 / 339 18 115 / 339 18 116 / 339 18 117 / 339 18 118 / 339 18 119 / 339 18 120 / 339 18 121 / 339 18 122 / 339 18 123 / 339 18 124 / 339 18 125 / 339 18 126 / 339 18 127 / 339 18 128 / 339 18 129 / 339 18 130 / 339 18 131 / 339 18 132 / 339 18 133 / 339 18 134 / 339 18 135 / 339 18 136 / 339 18 137 / 339 18 138 / 339 18 139 / 339 18 140 / 339 18 141 / 339 18 142 / 339 18 143 / 339 18 144 / 339 18 145 / 339 18 146 / 339 18 147 / 339 18 148 / 339 18 149 / 339 18 150 / 339 18 151 / 339 18 152 / 339 18 153 / 339 18 154 / 339 18 155 / 339 18 156 / 339 18 157 / 339 18 158 / 339 18 159 / 339 18 160 / 339 18 161 / 339 18 162 / 339 18 163 / 339 18 164 / 339 18 165 / 339 18 166 / 339 18 167 / 339 18 168 / 339 18 169 / 339 18 170 / 339 18 171 / 339 18 172 / 339 18 173 / 339 18 174 / 339 18 175 / 339 18 176 / 339 18 177 / 339 18 178 / 339 18 179 / 339 18 180 / 339 18 181 / 339 18 182 / 339 18 183 / 339 18 184 / 339 18 185 / 339 18 186 / 339 18 187 / 339 18 188 / 339 18 189 / 339 18 190 / 339 18 191 / 339 18 192 / 339 18 193 / 339 18 194 / 339 18 195 / 339 18 196 / 339 18 197 / 339 18 198 / 339 18 199 / 339 18 200 / 339 18 201 / 339 18 202 / 339 18 203 / 339 18 204 / 339 18 205 / 339 18 206 / 339 18 207 / 339 18 208 / 339 18 209 / 339 18 210 / 339 18 211 / 339 18 212 / 339 18 213 / 339 18 214 / 339 18 215 / 339 18 216 / 339 18 217 / 339 18 218 / 339 18 219 / 339 18 220 / 339 18 221 / 339 18 222 / 339 18 223 / 339 18 224 / 339 18 225 / 339 18 226 / 339 18 227 / 339 18 228 / 339 18 229 / 339 18 230 / 339 18 231 / 339 18 232 / 339 18 233 / 339 18 234 / 339 18 235 / 339 18 236 / 339 18 237 / 339 18 238 / 339 18 239 / 339 18 240 / 339 18 241 / 339 18 242 / 339 18 243 / 339 18 244 / 339 18 245 / 339 18 246 / 339 18 247 / 339 18 248 / 339 18 249 / 339 18 250 / 339 18 251 / 339 18 252 / 339 18 253 / 339 18 254 / 339 18 255 / 339 18 256 / 339 18 257 / 339 18 258 / 339 18 259 / 339 18 260 / 339 18 261 / 339 18 262 / 339 18 263 / 339 18 264 / 339 18 265 / 339 18 266 / 339 18 267 / 339 18 268 / 339 18 269 / 339 18 270 / 339 18 271 / 339 18 272 / 339 18 273 / 339 18 274 / 339 18 275 / 339 18 276 / 339 18 277 / 339 18 278 / 339 18 279 / 339 18 280 / 339 18 281 / 339 18 282 / 339 18 283 / 339 18 284 / 339 18 285 / 339 18 286 / 339 18 287 / 339 18 288 / 339 18 289 / 339 18 290 / 339 18 291 / 339 18 292 / 339 18 293 / 339 18 294 / 339 18 295 / 339 18 296 / 339 18 297 / 339 18 298 / 339 18 299 / 339 18 300 / 339 18 301 / 339 18 302 / 339 18 303 / 339 18 304 / 339 18 305 / 339 18 306 / 339 18 307 / 339 18 308 / 339 18 309 / 339 18 310 / 339 18 311 / 339 18 312 / 339 18 313 / 339 18 314 / 339 18 315 / 339 18 316 / 339 18 317 / 339 18 318 / 339 18 319 / 339 18 320 / 339 18 321 / 339 18 322 / 339 18 323 / 339 18 324 / 339 18 325 / 339 18 326 / 339 18 327 / 339 18 328 / 339 18 329 / 339 18 330 / 339 18 331 / 339 18 332 / 339 18 333 / 339 18 334 / 339 18 335 / 339 18 336 / 339 18 337 / 339 18 338 / 339 18 339 / 339 18 340 / 339 18 341 / 339 18 342 / 339 18 343 / 339 18 344 / 339 18 345 / 339 18 346 / 339 18 347 / 339 18 348 / 339 18 349 / 339 18 350 / 339 18 351 / 339 18 352 / 339 18 353 / 339 18 354 / 339 18 355 / 339 18 356 / 339 18 357 / 339 18 358 / 339 18 359 / 339 18 360 / 339 18 361 / 339 18 362 / 339 18 363 / 339 18 364 / 339 18 365 / 339 18 366 / 339 18 367 / 339 18 368 / 339 18 369 / 339 18 370 / 339 18 371 / 339 18 372 / 339 18 373 / 339 18 374 / 339 18 375 / 339 18 376 / 339 18 377 / 339 18 378 / 339 18 379 / 339 18 380 / 339 18 381 / 339 18 382 / 339 18 383 / 339 18 384 / 339 18 385 / 339 18 386 / 339 18 387 / 339 18 388 / 339 18 389 / 339 18 390 / 339 18 391 / 339 18 392 / 339 18 393 / 339 18 394 / 339 18 395 / 339 18 396 / 339 18 397 / 339 18 398 / 339 18 399 / 339 18 400 / 339 18 401 / 339 18 402 / 339 18 403 / 339 18 404 / 339 18 405 / 339 18 406 / 339 18 407 / 339 18 408 / 339 18 409 / 339 18 410 / 339 18 411 / 339 18 412 / 339 18 413 / 339 18 414 / 339 18 415 / 339 18 416 / 339 18 417 / 339 18 418 / 339 18 419 / 339 18 420 / 339 18 421 / 339 18 422 / 339 18 423 / 339 18 424 / 339 18 425 / 339 18 426 / 339 18 427 / 339 18 428 / 339 18 429 / 339 18 430 / 339 18 431 / 339 18 432 / 339 18 433 / 339 18 434 / 339 18 435 / 339 18 436 / 339 18 437 / 339 18 438 / 339 18 439 / 339 18 440 / 339 18 441 / 339 18 442 / 339 18 443 / 339 18 444 / 339 18 445 / 339 18 446 / 339 18 447 / 339 18 448 / 339 18 449 / 339 18 450 / 339 18 451 / 339 18 452 / 339 18 453 / 339 18 454 / 339 18 455 / 339 18 456 / 339 18 457 / 339 18 458 / 339 18 459 / 339 18 460 / 339 18 461 / 339 18 462 / 339 18 463 / 339 18 464 / 339 18 465 / 339 18 466 / 339 18 467 / 339 18 468 / 339 18 469 / 339 18 470 / 339 18 471 / 339 18 472 / 339 18 473 / 339 18 474 / 339 18 475 / 339 18 476 / 339 18 477 / 339 18 478 / 339 18 479 / 339 18 480 / 339 18 481 / 339 18 482 / 339 18 483 / 339 18 484 / 339 18 485 / 339 18 486 / 339 18 487 / 339 18 488 / 339 18 489 / 339 18 490 / 339 18 491 / 339 18 492 / 339 18 493 / 339 18 494 / 339 18 495 / 339 18 496 / 339 18 497 / 339 18 498 / 339 18 499 / 339 18 500 / 339 18 501 / 339 18 502 / 339 18 503 / 339 18 504 / 339 18 505 / 339 18 506 / 339 18 507 / 339 18 508 / 339 18 509 / 339 18 510 / 339 18 511 / 339 18 512 / 339 18 513 / 339 18 514 / 339 18 515 / 339 18 516 / 339 18 517 / 339 18 518 / 339 18 519 / 339 18 520 / 339 18 521 / 339 18 522 / 339 18 523 / 339 18 524 / 339 18 525 / 339 18 526 / 339 18 527 / 339 18 528 / 339 18 529 / 339 18 530 / 339 18 531 / 339 18 532 / 339 18 533 / 339 18 534 / 339 18 535 / 339 18 536 / 339 18 537 / 339 18 538 / 339 18 539 / 339 18 540 / 339 18 541 / 339 18 542 / 339 18 543 / 339 18 544 / 339 18 545 / 339 18 546 / 339 18 547 / 339 18 548 / 339 18 549 / 339 18 550 / 339 18 551 / 339 18 552 / 339 18 553 / 339 18 554 / 339 18 555 / 339 18 556 / 339 18 557 / 339 18 558 / 339 18 559 / 339 18 560 / 339 18 561 / 339 18 562 / 339 18 563 / 339 18 564 / 339 18 565 / 339 18 566 / 339 18 567 / 339 18 568 / 339 18 569 / 339 18 570 / 339 18 571 / 339 18 572 / 339 18 573 / 339 18 574 / 339 18 575 / 339 18 576 / 339 18 577 / 339 18 578 / 339 18 579 / 339 18 580 / 339 18 581 / 339 18 582 / 339 18 583 / 339 18 584 / 339 18 585 / 339 18 586 / 339 18 587 / 339 18 588 / 339 18 589 / 339 18 590 / 339 18 591 / 339 18 592 / 339 18 593 / 339 18 594 / 339 18 595 / 339 18 596 / 339 18 597 / 339 18 598 / 339 18 599 / 339 18 600 / 339 18 601 / 339 18 602 / 339 18 603 / 339 18 604 / 339 18 605 / 339 18 606 / 339 18 607 / 339 18 608 / 339 18 609 / 339 18 610 / 339 18 611 / 339 18 612 / 339 18 613 / 339 18 614 / 339 18 615 / 339 18 616 / 339 18 617 / 339 18 618 / 339 18 619 / 339 18 620 / 339 18 621 / 339 18 622 / 339 18 623 / 339 18 624 / 339 18 625 / 339 18 626 / 339 18 627 / 339 18 628 / 339 18 629 / 339 18 630 / 339 18 631 / 339 18 632 / 339 18 633 / 339 18 634 / 339 18 635 / 339 18 636 / 339 18 637 / 339 18 638 / 339 18 639 / 339 18 640 / 339 18 641 / 339 18 642 / 339 18 643 / 339 18 644 / 339 18 645 / 339 18 646 / 339 18 647 / 339 18 648 / 339 18 649 / 339 18 650 / 339 18 651 / 339 18 652 / 339 18 653 / 339 18 654 / 339 18 655 / 339 18 656 / 339 18 657 / 339 18 658 / 339 18 659 / 339 18 660 / 339 18 661 / 339 18 662 / 339 18 663 / 339 18 664 / 339 18 665 / 339 18 666 / 339 18 667 / 339 18 668 / 339 18 669 / 339 18 670 / 339 18 671 / 339 18 672 / 339 18 673 / 339 18 674 / 339 18 675 / 339 18 676 / 339 18 677 / 339 18 678 / 339 18 679 / 339 18 680 / 339 18 681 / 339 18 682 / 339 18 683 / 339 18 684 / 339 18 685 / 339 18 686 / 339 18 687 / 339 18 688 / 339 18 689 / 339 18 690 / 339 18 691 / 339 18 692 / 339 18 693 / 339 18 694 / 339 18 695 / 339 18 696 / 339 18 697 / 339 18 698 / 339 18 699 / 339 18 700 / 339 18 701 / 339 18 702 / 339 18 703 / 339 18 704 / 339 18 705 / 339 18 706 / 339 18 707 / 339 18 708 / 339 18 709 / 339 18 710 / 339 18 711 / 339 18 712 / 339 18 713 / 339 18 714 / 339 18 715 / 339 18 716 / 339 18 717 / 339 18 718 / 339 18 719 / 339 18 720 / 339 18 721 / 339 18 722 / 339 18 723 / 339 18 724 / 339 18 725 / 339 18 726 / 339 18 727 / 339 18 728 / 339 18 729 / 339 18 730 / 339 18 731 / 339 18 732 / 339 18 733 / 339 18 734 / 339 18 735 / 339 18 736 / 339 18 737 / 339 18 738 / 339 18 739 / 339 18 740 / 339 18 741 / 339 18 742 / 339 18 743 / 339 18 744 / 339 18 745 / 339 18 746 / 339 18 747 / 339 18 748 / 339 18 749 / 339 18 750 / 339 18 751 / 339 18 752 / 339 18 753 / 339 18 754 / 339 18 755 / 339 18 756 / 339 18 757 / 339 18 758 / 339 18 759 / 339 18 760 / 339 18 761 / 339 18 762 / 339 18 763 / 339 18 764 / 339 18 765 / 339 18 766 / 339 18 767 / 339 18 768 / 339 18 769 / 339 18 770 / 339 18 771 / 339 18 772 / 339 18 773 / 339 18 774 / 339 18 775 / 339 18 776 / 339 18 777 / 339 18 778 / 339 18 779 / 339 18 780 / 339 18 781 / 339 18 782 / 339 18 783 / 339 18 784 / 339 18 785 / 339 18 786 / 339 18 787 / 339 18 788 / 339 18 789 / 339 18 790 / 339 18 791 / 339 18 792 / 339 18 793 / 339 18 794 / 339 18 795 / 339 18 796 / 339 18 797 / 339 18 798 / 339 18 799 / 339 18 800 / 339 18 801 / 339 18 802 / 339 18 803 / 339 18 804 / 339 18 805 / 339 18 806 / 339 18 807 / 339 18 808 / 339 18 809 / 339 18 810 / 339 18 811 / 339 18 812 / 339 18 813 / 339 18 814 / 339 18 815 / 339 18 816 / 339 18 817 / 339 18 818 / 339 18 819 / 339 18 820 / 339 18 821 / 339 18 822 / 339 18 823 / 339 18 824 / 339 18 825 / 339 18 826 / 339 18 827 / 339 18 828 / 339 18 829 / 339 18 830 / 339 18 831 / 339 18 832 / 339 18 833 / 339 18 834 / 339 18 835 / 339 18 836 / 339 18 837 / 339 18 838 / 339 18 839 / 339 18 840 / 339 18 841 / 339 18 842 / 339 18 843 / 339 18 844 / 339 18 845 / 339 18 846 / 339 18 847 / 339 18 848 / 339 18 849 / 339 18 850 / 339 18 851 / 339 18 852 / 339 18 853 / 339 18 854 / 339 18 855 / 339 18 856 / 339 18 857 / 339 18 858 / 339 18 859 / 339 18 860 / 339 18 861 / 339 18 862 / 339 18 863 / 339 18 864 / 339 18 865 / 339 18 866 / 339 18 867 / 339 18 868 / 339 18 869 / 339 18 870 / 339 18 871 / 339 18 872 / 339 18 873 / 339 18 874 / 339 18 875 / 339 18 876 / 339 18 877 / 339 18 878 / 339 18 879 / 339 18 880 / 339 18 881 / 339 18 882 / 339 18 883 / 339 18 884 / 339 18 885 / 339 18 886 / 339 18 887 / 339 18 888 / 339 18 889 / 339 18 890 / 339 18 891 / 339 18 892 / 339 18 893 / 339 18 894 / 339 18 895 / 339 18 896 / 339 18 897 / 339 18 898 / 339 18 899 / 339 18 900 / 339 18 901 / 339 18 902 / 339 18 903 / 339 18 904 / 339 18 905 / 339 18 906 / 339 18 907 / 339 18 908 / 339 18 909 / 339 18 910 / 33

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

The chart displays the percentage of the population aged 65 and over in the EU from 2018 to 2023. The Y-axis represents the percentage, ranging from 0% to 200% in increments of 20%. The X-axis shows the years from 2018 to 2023. The percentage starts at approximately 18% in 2018 and rises steadily to 133% by 2023.

Year	Percentage
2018-01	18%
2018-03	18%
2018-05	18%
2018-07	18%
2018-09	18%
2018-11	18%
2019-01	18%
2019-03	18%
2019-05	18%
2019-07	18%
2019-09	18%
2019-11	18%
2020-01	18%
2020-03	18%
2020-05	18%
2020-07	18%
2020-09	18%
2020-11	18%
2021-01	18%
2021-03	18%
2021-05	18%
2021-07	18%
2021-09	18%
2021-11	18%
2022-01	18%
2022-03	18%
2022-05	18%
2022-07	18%
2022-09	18%
2022-11	18%
2023-01	133%
2023-03	133%

Yıl	Çalışan Sayısı (Bin)
2015	897
2016	1007
2017	1405
2018	659
2019	320
2020	555
2021	724
2022	694
Ocak-Mart 2022	129
Ocak-Mart 2023	130

Şeyrak TOK

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Merkez Adres: Gazı Mah. 100. Yıl Bulvarı Etiler Kat: 10
 Hayat Evler Sitesi A Blok Kat: 10 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Telefon: 0212 339 18 18 Faks: 0212 339 18 00
 Meriis No: 291-056-6777 Kurum Sicil No: 295423
 Web Adresi: www.asceyatirim.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
 Ömür Yatırım V.D.Ö. No: 9105568

51

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	Filili Dolanım Oranı (%)	Fiyasa Değerleri (Milyon TL)
2014	31	37,3	21.731
2015	31	42,4	21.465
2016	32	38,8	25.447
2017	31	38,9	26.924
2018	33	37,8	18.384
2019	33	36,5	27.777
2020	33	32,1	54.163
2021	37	26,6	94.952
2022	39	33,5	245.217

Tarih	BIST 100	GYO
Tem'21	1.393	518
Ağu'21	1.472	612
Eyl'21	1.406	607
Eki'21	1.522	671
Kas'21	1.810	703
Ara'21	1.858	728
Oca'22	2.003	772
Şub'22	1.946	745
Mar'22	2.133	832
Nis'22	2.431	999
May'22	2.547	1.034
Haz'22	2.405	1.080
Tem'22	2.597	1.222
Ağu'22	3.171	1.258
Eyl'22	3.180	1.136
Eki'22	3.979	1.416
Kas'22	4.978	1.811
Ara'22	5.509	2.099

Kaynak: GYODER 2022 Yılı 4'üncü Çeyrek Raporu

GYO endeksi 2022'nin 3'üncü çeyreğinde de hızını azaltarak da olsa yükselmeye devam etmiştir. 2022'nin ikinci çeyreğinde BIST 100'den %10 (yüzde on) daha fazla getiri sağlayan GYO endeksinin getiri oranı 3'üncü çeyrekte %4,5 (yüzde dört virgöl beş) ile sınırlı kalmıştır. Aynı dönemde BIST 100 rekor kırarak %32 (yüzde otuz iki) getiri sağlamıştır. GYO endeksinde 2 (iki) çeyrek devam eden yabancı girişi 3'üncü çeyrekte yerini 22 milyar TL tutarında çıkışa bırakmıştır.



2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
213	376	311	697	733	676	447	1.131	519	359	414	1.718
2011-2022 Toplamı: 7.594 milyon TL											

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 bulunulanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İhraççı'nın sahip olduğu maddi duran varlıklar binalar, tesis-makine ve cihazlar, taşıtlar, demirbaşlar, özel maliyetler ve yapılmakta olan yatırımlardan oluşmakta olup izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

Net Değer	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Binalar	565.744	551.155	19.580.000*	19.580.000
Tesis, makine ve cihazlar	21.209.646	18.842.637	--	--
Taşıtlar	30.082.311	28.366.812	236.174	192.864
Demirbaşlar	1.104.381	1.329.822	1.817.715	2.505.708
Özel Maliyetler	220.117	142.964	10.496.397**	9.930.987**
Yapılmakta olan yatırımlar	2.012.869	4.471.919	24.855	72.473
Toplam	55.195.068	53.705.309	32.155.141	32.282.032

* Maddi duran varlıklar altında yer alan 'Bina'ların güncel değeri ilk defa 2022 yılında tespit edilmiştir. Bu sebeple, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihli Şirket finansal tablolarında yer alan 'Binalar' tutarı, değerlendirme raporundan temin edilen gerçeğe uygun değerlerdir. 2020 ve 2021 yıl sonu finansal tablolarında ise 'Binalar' maliyet bedeli ile raporlanmıştır. Dolayısı ile maliyet bedeli üzerinden raporlanan 2020 ve 2021 yılına kıyasla 2022 yılındaki artışın sebebi 2022 yılında 'Binalar'ın ilk defa gerçeğe uygun değeri ile raporlanmış olmasıdır.

** Maddi duran varlıklar altında yer alan "Özel Maliyetler" hesabına ait tutarın tamamı Şirket'in Şehitkamil-Gaziantep adresinde yönetim amaçlı kiraladığı gayrimenkul için katlanmış olduğu maliyetlerden oluşmaktadır.

Edinilmesi planlanan maddi duran varlıklar ve finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlık bulunmamaktadır.

Finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar bulunmamaktadır.

Şirket gayrimenkul portföyünü finansal tablolarda stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflamakta olup, 31.03.2023 tarihi itibarıyla bu kalemlere dair detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Class	Edinildiği Yıl	m²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL.)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kura	Aylık Kira Tutarı (TL)
Arsa ve Araziler*	2010-2022 yılları arası	1.281.208	Gaziantep Ankara İstanbul Sakarya	5.592.349.000	Yatırım Amacı Gayrimenkul		
Arsa ve Araziler*	2010-2022 yılları arası	2.500	Ankara	27.000.000	Stoklar		
Binalar**	2010-2022 yılları arası	38.239	Gaziantep	255.885.000	Yatırım Amacı Gayrimenkul	Muhelif Kurucular	966.387
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	2010-2022 yılları arası	29.108	Ankara Gaziantep	137.681.371	Stoklar		
Tamamlanan projeler	2010-2022 yılları arası	35.883	Gaziantep	116.835.860	Stoklar		
Binalar	2010	719	Gaziantep	19.580.000	Maddi Duran Varlıklar		

* Tabloda 31.03.2023 bağımsız denetim raporu sınıflaması dikkate alınmıştır.

** Binalar kategorisinin tamamı kira amaçlı elde tutulan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

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, ayrı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi

Yoktur.

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

Şirket'in maddi duran varlıklar içerisinde binatar altında sınıflanan gayrimenkulleri ile finansal tablolarda stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında izlenen gayrimenkul portföyünün gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir. Binalar dışındaki şirket'in maddi duran varlıklarının rayiç/gerçeğe uygun değeri bilinmemektedir.

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi	Ekspertiz Raporu Numarası*	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Değerleme Fon Tutarı / Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Arsa ve Araziler (Yatırım Amaçlı Gayrimenkul)	2010-2022 yılları arası	5.592.349.000	Kasım 2022 ve Mart 2023	2022/ASCE-001, 003_REV_1, 006, 007_REV_1, 008, 009_REV_1, 010_REV_1, 011, 012_REV_1, 014, 015, 016_REV_1, 017, 018_REV_1, 019_REV_1, 020, 021, 022, 023, 024, 025_REV_1, 028_REV_1, 054 2023/ASCE-001, 002, 003, 004	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5.276.038.699
Arsa ve Araziler (Stok)	2010-2022 yılları arası	132.500.000	Kasım 2022	2022/ASCE-026_REV_1	Stoklar	-
Binalar (Yatırım Amaçlı Gayrimenkul)	2010-2022 yılları arası	755.885.000	Kasım 2022	2022/ASCE-030, 031, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040_REV_1, 041, 042_REV_1, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 055	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	670.586.083
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri (Stok)	2010-2022 yılları arası	1.731.530.500	Kasım 2022 ve Mart 2023	2022/ASCE-005, 027_REV_1 2023/ASCE-005	Stoklar	-
Tamamlanan projeler (Stok)	2010-2022 yılları arası	622.825.000	Kasım 2022	2022/ASCE-030, 031, 032	Stoklar	-
Binalar (Maddi Duran Varlıklar)	2010	19.580.000	Kasım 2022	2022/ASCE-055	Maddi Duran Varlıklar	19.039.383

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

İhraççı'nın sahip olduğu maddi olmayan duran varlıklar muhtelif yazılımlar ve bilgisayar programlarından oluşmakta olup izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Net Değer (TL)				
Yazılım ve programlar	61.417	130.353	159.808	177.891

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihracının 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, ihracı 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 rayış/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayış 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, ihracı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye ediniminde yol açan işlemler hakkında bilgi

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1.İhracının izahnamesinde yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri

Aşağıda yer alan tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 31 Mart 2023 dönemlerine ait finansal verilerini içermektedir.

Varlıklar

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5.613.386	7.678.247	26.774.166	8.734.681
Ticari Alacaklar	42.184.311	20.448.253	9.058.530	8.337.204
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6.839.018	7.286.718	669.007	100.757
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	35.345.293	13.161.535	8.389.523	8.236.447
Diğer Alacaklar	14.610.749	6.020.693	1.216.715	1.044.368
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9.508.794	1.300.999	—	—
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5.101.955	4.719.694	1.216.715	1.044.368
Stoklar	310.934.892	336.667.570	281.378.715	282.744.261
Peşin Ödenmiş Giderler	5.407.206	4.279.689	3.784.403	2.457.360
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	115.264	441.082	—	17.259
Diğer Dönen Varlıklar	40.956.433	48.272.000	35.491.178	36.185.103
Ara Toplam	419.822.241	423.807.534	357.703.707	339.528.236
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	23.322.975	18.557.314	—	—
Toplam Dönen Varlıklar	443.145.216	442.364.848	357.703.707	339.528.236
Duran Varlıklar				
Ticari Alacaklar	16.148.164	8.897.414	—	—
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	13.318.169	7.336.299	—	—
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.829.995	1.561.115	—	—
Diğer Alacaklar	1.989.276	—	—	—
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	—	—	—	—
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.989.276	—	—	—

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	148.166.677	329.064.660	5.319.354.000	6.348.234.000
Maddi Duran Varlıklar	55.195.068	53.705.309	32.155.141	32.282.032
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	61.417	130.353	159.808	177.891
Şerefiye	--	--	--	--
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	61.417	130.353	159.808	177.891
Peşin Ödenmiş Giderler	4.257.154	--	--	--
Ertelenmiş Vergi Varlığı	11.077.399	10.966.542	--	--
Toplam Duran Varlıklar	236.895.155	402.764.278	5.351.668.949	6.380.693.923
Toplam Varlıklar	680.040.371	845.129.126	5.709.372.656	6.720.214.159

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihli finansal tablolarına göre sırasıyla toplam varlıklarının yaklaşık %65 (yüzde altmış beş), %52 (yüzde elli iki), %6 (yüzde altı) ve %5 (yüzde beş)'i dönen varlıklardan, yaklaşık %35 (yüzde otuz beş), %48 (yüzde kırk sekiz), %94 (yüzde doksan dört)'ü ve %95 (yüzde doksan beş)'i duran varlıklardan oluşmaktadır. Şirket gayrimenkullerinin güncel değeri ilk defa 2022 yılında tespit edilmiştir. Bu sebeple, 2020 ve 2021 yıl sonu finansal tablolarında "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" maliyet bedeli ile raporlanmıştır. 31.12.2022 tarihli Şirket finansal tablolarından itibaren ise "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" değerlendirme raporlarından temin edilen gerçeğe uygun değerleri ile raporlanmaya başlanmıştır. Bu nedenle, 31.12.2022 ve 31.03.2023 itibarıyla "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" sırası ile 5.319.354.000 (beş milyar üç yüz on dokuz milyon üç yüz elli dört bin) TL ve 6.348.234.000 (altı milyar üç yüz kırk sekiz milyon iki yüz otuz dört bin) TL olarak finansal tablolara yansımış ve duran varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payı 31.03.2023 itibarı ile %95 (yüzde doksan beş)'e çıkmıştır.

Dönen Varlıklar

Şirket dönen varlıkları içerisindeki en yüksek pay "Stoklar" kalemidir. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihli finansal tablolarına göre Stoklar'ın dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %70 (yüzde yetmiş), %76 (yüzde yetmiş altı), %79 (yüzde yetmiş dokuz) ve %83 (yüzde seksen üç)'tür. İzahnameye konu finansal dönemler itibarı ile dönen varlıklar altında ayrıca nakit ve benzerleri, ticari ve diğer alacaklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklar yer almaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

31.03.2023 itibarıyla 'Nakit ve nakit benzerleri' Şirket dönen varlıklarının %3 (üç)'ünü oluşturmaktadır ve ağırlıklı olarak vadeli mevduattır.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Kasa	33.221	9.180	20.900	40.655
Banka	5.277.337	7.323.072	26.753.266	8.694.026
- Vadeli Mevduat	1.766.674	2.853.802	419.031	662.926
- Vadehi Mevduat	3.510.663	4.469.270	26.334.235	8.031.100
Diğer	302.828	345.995	--	--
Toplam	5.613.386	7.678.247	26.774.166	8.734.681

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları, ağırlıklı olarak ilişkili olmayan taraflardan ticari alacak senetlerinden oluşmaktadır. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacak senetlerinin 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 finansal tablolarına göre kısa vadeli ticari alacaklar içerisindeki payı sırası ile %78 (yüzde yetmiş sekiz), %53 (yüzde elli üç), %83 (yüzde seksen üç) ve %85 (yüzde seksen beş)'tir.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Ticari alacaklar	4.430.823	2.826.134	1.691.598	1.341.433
Alacak senetleri	39.312.614	18.847.673	7.551.530	7.106.010
- İlişkili taraflardan alacak senetleri	6.500.000	8.000.000	--	--
- Diğer ticari alacak senetleri	32.812.614	10.847.673	7.551.530	7.106.010
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	-1.559.126	-1.225.554	-184.598	-114.556
Toplam	42.184.311	20.448.253	9.058.530	8.332.887

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Kısa Vadeli Finansal Borçlar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Finansal kiralama borçları	4.527.390	8.027.042	--	--
Ertelenmiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri (-)	-811.357	-970.571	--	--
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	168.486.555	156.821.271
Toplam	3.716.033	7.056.471	168.486.555	156.821.271

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Uzun Vadeli Finansal Borçlar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Finansal kiralama borçları	10.644.801	10.802.506	--	--
Ertelenmiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri (-)	-847.726	-528.151	--	--
İlişkili taraflara finansal borçlar	142.362.353	299.235.420	--	--
Toplam	152.159.428	309.509.775	--	--

Kısa ve Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Şirket'in 31.03.2023 itibariyle büyük çoğunluğu ilişkili olmayan taraflara olmak üzere 5.513.386 (beş milyon beş yüz on üç bin üç yüz seksen altı) TL kısa vadeli ticari borcu bulunmakla birlikte; izahnameye konu finansal dönemler itibari ile uzun vadeli ticari borcu bulunmamaktadır. Ticari borç detayı aşağıda paylaşılmıştır.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Kısa Vadeli Ticari Borçlar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Ticari borçlar	10.646.554	8.099.895	5.864.001	5.593.589
-İlişkili taraflara borçlar	3.781.658	337.691	397.368	149.214
-Diğer ticari borçlar	6.864.896	7.762.204	5.466.633	5.444.375
Senetli ticari borçlar	136.532.361	--	--	--
-İlişkili taraflara borçlar	--	--	--	--
-Diğer ticari borçlar	136.532.361	--	--	--
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	-5.142.074	-288.642	146.302	-80.203
Toplam	142.036.841	7.811.253	5.717.699	5.513.386

Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı izni ardından 13.02.2023 tarihinde yapılan ve 14.02.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne geçiş ile Şirket Kurumlar Vergisi'nden muaf konuma gelmiştir. Bu sebeple, Şirket'in GYO'ya dönüşüm tarihi sonrasındaki taritleri yansıtan finansal raporlarında kurumlar vergisi ile ilişkili herhangi bir ertelenmiş veya cari dönem vergi varlığı, yükümlülüğü, geliri ve gideri hesaplanmayacaktır.

GYO statüsüne geçiş öncesine denk gelen 2020, 2021 ve 2022 yılsonu finansal tablolarında Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplamıştır. Bu bağlamda, 2020 ve 2021 yıl sonu finansallarında sırası ile 11.077.399 (on bir milyon yetmiş yedi bin üç yüz doksan dokuz) TL ve 10.966.542 (on milyon dokuz yüz altmış altı bin beş yüz kırk iki) TL net ertelenmiş vergi varlığı oluşurken, 31.12.2022 finansalları itibariyle ise 975.748.280 (dokuz yüz yetmiş beş milyon yedi yüz kırk sekiz bin iki yüz seksen) TL net ertelenmiş vergi yükümlülüğü kaydedilmiştir. 975.748.280 (dokuz yüz yetmiş beş milyon yedi yüz kırk sekiz bin iki yüz seksen) TL bakiyenin 987.356.914 (dokuz yüz seksen yedi milyon üç yüz ell, altı bin dokuz yüz on dört) TL'si "Duran varlık gerçeğe uygun değer düzeltmeleri"dir. Söz konusu düzeltme, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran varlıklar içerisinde bulunan binalara ilişkin, 31.12.2022 finansallarında 31.12.2021 ve 31.12.2021'den farklı olarak maliyet bedeli yerine gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilmesinden kaynaklıdır.

Şirket, Şubat 2023'te gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olduğundan, 31.03.2023 itibari ile finansal tablolarda ayrılmış olan ertelenmiş vergi yükümlülüğü tamamen iptal edilerek sıfırlanmıştır.

Özkaynaklar

Aşağıda yer alan tabloda detaylandırılmış olduğu üzere özkaynaklar ağırlıklı olarak ödenmiş sermaye, yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları, geçmiş yıllar kârları/zararları ve dönem net kârı/zararından oluşmaktadır. Şirket öz sermayesi 2021 ve 2022 yılı içerisinde sırası ile 150.000.000 (yüz elli milyon) TL ve 60.000.000 (altmış milyon) TL artırılmıştır. 31.12.2022 ve 31.03.2023 itibarıyla "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler"de kayıtlı 3.949.427.655 (üç milyar dokuz yüz kırk dokuz milyon dört yüz yirmi yedi bin altı yüz elli beş) TL ve 4.936.784.569 (dört milyar dokuz yüz otuz altı milyon yedi yüz seksen dört bin beş yüz altmış dokuz) TL 'nin tamamı "Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç Kayıpları"dır. Söz konusu tutarların sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerin 2022 yılsonundan itibaren geçerce uygun değer üzerinden muhasebeleştirilmesidir.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Özkaynaklar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Ödenmiş Sermaye	350.000.000	500.000.000	560.000.000	560.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	1.858.508	1.858.508	--	--
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi*	8.500.000	8.500.000	--	--
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	--	--	3.949.427.655	4.936.784.569
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	134.442	134.442	134.442	134.442
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(57.709.660)	(26.863.997)	(30.537.544)	44.369.782
Dönem Net Kârı/Zararı	30.845.663	660.145	74.907.326	1.008.963.235
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	333.628.953	484.289.098	4.553.931.879	6.550.252.028

* Bu tutarın tamamı, Şirket'in Konbay Yapı'yı devralması ile finansal tablolarına dahil olduğu Konbay Yapı'nın ödenmiş sermaye tutarını ihtiva etmektedir.

10.2. Faaliyet sonuçları

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

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.03.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.03.2023
(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023
Kâr veya Zarar Kısım					
Hesablar	99.954.072	43.271.936	119.706.934	49.993.614	4.809.353
Satışların Maliyeti (-)	-55.073.967	-28.218.279	-58.143.144	-32.866.893	-718.661
Brüt Kârı/Zararı	44.880.105	15.053.657	61.563.790	17.126.721	4.090.691
Genel Yönetim Giderleri (-)	-16.484.489	-18.356.817	-42.563.216	-6.097.422	-12.300.803
Pazarlama Giderleri (-)	-250.098	-507.489	-3.088.075	-44.398	-5.873
				5.841.892	590.101
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	8.199.321	12.275.932	8.611.476		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-19.782.206	-6.394.185	-713.805	-310.140	-1.693.337
Esas Faaliyet Kârı/Zararı	16.562.633	2.071.098	23.810.170	16.516.653	-9.319.220
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	2.177.000	1.047.820	62.058.995	21.802.804	1.028.880.000
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı	18.739.633	3.118.918	85.869.165	38.319.457	1.019.560.780
Finansman Giderleri (-)	-10.775.345	-13.817.737	-5.098.103	-6.345.379	-39.683
Finansman Gelirleri (+)	19.659.910	11.469.821	7.831.854	1.399.206	1.000.775
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı	27.624.198	771.002	88.602.916	33.373.284	1.000.092
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	3.221.465	-110.857	-13.695.590	-3.177.619	-10.608.634
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-106.268	--	-14.337.682	-6.426.431	--

(TL)	Denetimden Geçmiş	01.01-31.12 2020	01.01-31.12 2021	01.01-31.12 2022	01.01-31.03 2023
	(A) İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	75.122.411	-158.821.205	21.247.796	-5.498.077
(B) Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-30.241.531	-28.730.302	131.533.883	-883.220	
(C) Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-52.758.942	189.616.368	-133.685.760	-11.658.188	
(D) Yab. Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-	-	-	
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Safi Artış (A+B+C+D)	-7.878.062	2.064.861	19.095.919	-18.039.485	
(E) Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri	13.491.448	5.613.386	7.678.247	26.774.166	
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	5.613.386	7.678.247	26.774.166	8.734.681	

yürütmemiş, finansal borç geri ödeme baskısı altında olmamasından da faydalanarak portföyünü muhafaza etmeyi ve değer artışlarından faydalanmayı tercih etmiştir.

Şirket'in elde etme maliyeti ile finansal tablolarında izlemekte olduğu stokları 2020, 2021, 2022 yıl sonları ve 31.03.2023 itibarıyla sırasıyla 310.934.892 (üç yüz on milyon dokuz yüz otuz dört bin sekiz yüz doksan iki) TL, 336.667.570 (üç yüz otuz altı milyon altı yüz altmış yedi bin beş yüz yetmiş) TL, 281.378.715 (iki yüz seksen bir milyon üç yüz yetmiş sekiz bin yedi yüz on beş) TL ve 282.744.261 (iki yüz seksen iki milyon yedi yüz kırk dört bin iki yüz altmış bir) TL olup, oldukça yatay bir seyir izlemiştir. Ancak defter değeri bu şekilde olmakla birlikte stokların piyasa değerinde artışlar olmuştur. Stokların değer artışı kesin olarak ölçilememekle birlikte kısmen Kasım 2022 kısmen de Mart 2023 itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporlarına göre stokların piyasa değeri 2.484.555.500 (iki milyar dört yüz seksen dört milyon beş yüz elli beş bin beş yüz) TL olarak hesaplanmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri de 2020 ve 2021 yıllarında elde etme maliyeti ile raporlanırken ilk defa 2022 yılı sonunda gerçeğe uygun değeri ile raporlanmaya başlanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri elde etme maliyetiyle izlendikleri 2020, 2021 yıl sonları itibarıyla sırasıyla 148.166.677 (yüz kırk sekiz milyon yüz altmış altı bin altı yüz yetmiş yedi) TL ve 329.064.660 (üç yüz yirmi dokuz milyon altmış dört bin altı yüz altmış) TL iken gerçeğe uygun değerleriyle izlendikleri 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihleri itibarı ile 5.319.354.000 (beş milyar üç yüz on dokuz milyon üç yüz elli dört bin) TL ve 6.348.234.000 (altı milyar üç yüz kırk sekiz milyon iki yüz otuz dört bin) olmuştur. 2022 yılında portföye yeni giren yatırım amaçlı gayrimenkuller de bulunmakla birlikte Ocak-Mart 2023 döneminde 2022 yılsonuna kıyasla Şirket'in gayrimenkul portföyünde önemli bir değişiklik olmamıştır. Şirket yönetimi son yıllarda gayrimenkul fiyatlarında oluşan artışın yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerine önemli katkı yaptığını düşünmektedir.

Şirket'in gayrimenkul satışlarından 2020, 2021, 2022 yılları ile Ocak-Mart 2023 döneminde elde ettiği hasılat sırasıyla 94.316.831 (doksan dört milyon üç yüz on altı bin sekiz yüz otuz bir) TL, 31.368.409 (otuz bir milyon üç yüz altmış sekiz bin dört yüz dokuz) TL, 105.068.629 (yüz beş milyon altmış sekiz bin altı yüz yirmi dokuz) TL ve 2.386.750 (iki milyon üç yüz seksen altı bin yedi yüz elli) TL olmuştur. Gayrimenkul satışları inşaatın tamamlanıp bağımsız bölümlerin alıcılara teslim edilmesi ile hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir. Bu nedenle satışların eğilimi dönemden döneme değişiklik gösterebilmektedir. Bu durum son yıllar itibarı ile hasılat rakamlarının seyrinden de görülebilmektedir.

Gayrimenkul satışlarının maliyeti ise satışlara paralel bir seyir izlemiştir. Satılan gayrimenkullerin maliyeti 2020, 2021, 2022 yılları ile Ocak-Mart 2023 döneminde sırasıyla 52.764.756 (elli iki milyon yedi yüz altmış dört bin yedi yüz elli altı) TL, 18.137.491 (on sekiz milyon yüz otuz yedi bin dört yüz doksan bir) TL, 47.609.864 (kırk yedi milyon altı yüz dokuz bin sekiz yüz altmış dört) TL ve 719.998 (yedi yüz on dokuz bin dokuz yüz doksan sekiz) TL olmuştur. Buna göre gayrimenkul satışlarında brüt kar marjı da 2020, 2021, 2022 yılları ile Ocak-Mart 2023 döneminde sırasıyla %44 (yüzde kırk dört), %42 (yüzde kırk iki), %55 (yüzde elli beş) ve %70 (yüzde yetmiş) olmuştur.

Şirket'in kira gelirlerinde ise kira fiyatlarındaki artışa bağlı olarak son 3 (üç) yıl boyunca düzenli artış yaşanmıştır. Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllarında elde ettiği kira gelirleri 4.747.960 (dört milyon yedi yüz kırk yedi bin dokuz yüz altmış) TL, 5.907.256 (beş milyon dokuz yüz yedi bin iki yüz elli altı) TL ve 7.659.009 (yedi milyon altı yüz elli dokuz bin dokuz) TL olmuştur. Ocak-Mart 2023 döneminde ise 2.534.543 (iki milyon beş yüz otuz dört bin beş yüz kırk üç) TL kira geliri elde edilirken yıldan yıla %113 (yüzde yüz on üç) artış gerçekleşmiştir.

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

İşbu izahnamenin 5'inci maddesinde belirtilen riskler dışında, Şirket'in beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.



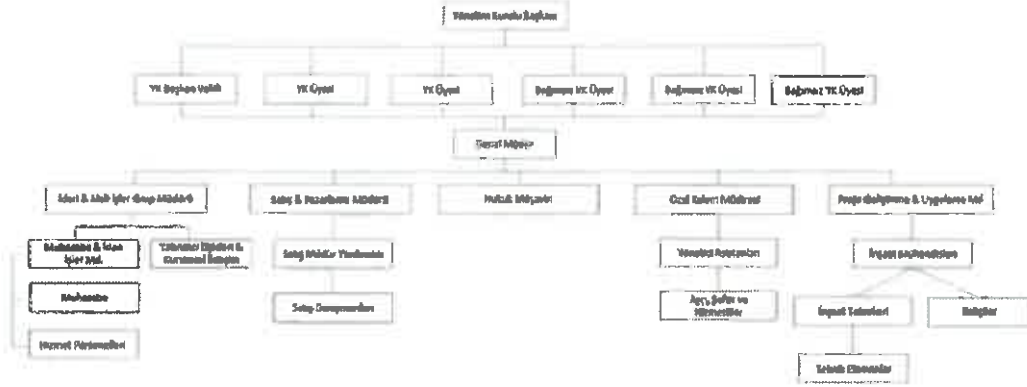
71

Handwritten signature



15. İDARİ YAPİ, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması



15.2. İdari yapı

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi (Yaklaşık)	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Ahmet Uğur	Yönetim Kurulu Başkanı / Genel Müdür	Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Hayat Evler Sitesi A Blok Altı Şehitkamil/ Gaziantep	Yönetim Kurulu Başkanı	13.02.2024 tarihine kadar/1 yıl	-	-
Hilal Savaş	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Hayat Evler Sitesi A Blok Altı Şehitkamil/ Gaziantep	Yoktur	13.02.2024 tarihine kadar/1 yıl	-	-
Mehmet Arif Sami Çağlı	Yönetim Kurulu Üyesi	Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Hayat Evler Sitesi A Blok Altı Şehitkamil/ Gaziantep	Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	13.02.2024 tarihine kadar/1 yıl	-	-
Melunet Koçer	Yönetim Kurulu Üyesi	Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Hayat Evler Sitesi A Blok Altı Şehitkamil/ Gaziantep	Yoktur	13.02.2024 tarihine kadar/1 yıl	-	-
Erdal Aia	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Hayat Evler Sitesi A Blok Altı Şehitkamil/ Gaziantep	Yoktur	13.02.2024 tarihine kadar/1 yıl	-	-
Sadık Küçükkınacı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Hayat Evler Sitesi A Blok Altı Şehitkamil/ Gaziantep	Yoktur	13.02.2024 tarihine kadar/1 yıl	-	-
Hanifi Çanakçı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Hayat Evler Sitesi A Blok Altı Şehitkamil/ Gaziantep	Yoktur	13.02.2024 tarihine kadar/1 yıl	-	-



Yönetim Kurulu üyeleri dışında yönetimde söz sahibi olan personel genel müdürdür. Genel müdür Ahmet Uğur aynı zamanda Yönetim Kurulu üyesidir.

15.3.2. İhracçı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihracçının kurucuları hakkında bilgi

İhraççı son 5 (beş) yıl içerisinde kurulmamıştır.

15.3.3. İhraçının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetiminde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi

Yoktur.

15.3.4. İhraçının yönetimi kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi

Ahmet Uğur, Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür

Ahmet Uğur, Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Akademisi'nden 1992 yılında mezun olmuştur. 1996 yılında Maliye Bakanlığı'nda vergi denetmeni (vergi mülketişi) olarak göreve başlamıştır. 2005 yılında Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı Grup Müdürü olarak atanmıştır. 2015 yılında ise Maliye Bakanlığı nezdindeki görevinden ayrılmış ve 01.12.2015 tarihinde Şirket nezdinde mali koordinatör olarak göreve başlamıştır. 03.06.2016 tarihinde ise Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevlendirilmiştir.

Hilal Savcı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Hilal Savcı, İstanbul Devlet Güzel Sanatlar Akademisi Mimarlık bölümünden 1979 yılında mezun olmuştur. 1979 ile 1987 yılları arasında çeşitli mimarlık ofislerinde çalışmış olup 1987 ile 2004 yılları arasında ortağı olduğu Mimsa Mimarlık Limited Şirketi'nde genel müdür olarak görev yapmıştır. 2007 yılında itibaren Sankopark Alışveriş Merkezi Anonim Şirketi'nde görev almakta olup, halihazırda ilgili şirketin yönetim kurulu başkanı olarak görev yapmaktadır. Hilal Savcı, 2006 ile 2022 yılları arasında Temko İthalat İhracat Pazarlama Anonim Şirketi'nde görev almıştır.

Mehmet Arif Sami Çağh, Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Arif Sami Çağlı, Doğu Akdeniz Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden 1995 yılında mezun olmuştur. 1997 ile 2003 yılları arasında ve 2006 ile 2007 Tepe İnşaat ve Sanayi Anonim Şirketi bünyesinde çeşitli görevlerde yer almıştır. 2003 ile 2004 yılları arasında Okan İsol İnşaat ve Sanayi Anonim Şirketi bünyesinde teknik ofis ve planlama müdürü olarak görev almıştır. 2007 ile 2009 yılları arasında ise Zeugma Alışveriş Merkezi A.Ş. bünyesinde proje ve bölge müdürü olarak çalışmıştır. 2014 ile 2016 yılları arasında Çağlı Yapı İnşaat Mimarlık Mühendislik Limited Şirketi'nde müdür olarak görev almıştır. 2017 yılından itibaren ise yönetim kurulu üyesi ve genel müdür olmak üzere muhtelif görevlerde yer almıştır.

Mehmet Keçer, Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Kaçer, Koç Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 2018 yılında mezun olmuştur. Abdulkadir Konukoğlu Holding Anonim Şirketi, Abkon Abdulkadir Konukoğlu Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Gazi Ges Enerji Yatırımları Anonim Şirketi, Asce Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, KCR Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ve KCR Kimya İnşaat Teknoloji Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nde yönetim kurulu üyesi olarak görev almaktadır.

Erdal Ata, Yönetim Kurulu Üyesi

Erdoğan Ata, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümü mezunudur. 1983 ile 1992 yılları arasında çeşitli ilçelerde kaymakamlık görevleri icra ettikten sonra 1992 ile 1993 yılları arasında İç İşleri Bakanlığı Sivil Savunma Genel Müdürlüğü'nde daire başkanlığı görevini üstlenmiştir. 1993 ile 1996 yılları arasında İç İşleri Bakanlığı Personel Genel Müdürlüğü'nde daire başkanlığı görevini üstlenmiştir. 1996 ile 2018 yılları arasında sırasıyla Rize, Kocaeli, Zonguldak, Gaziantep ve Hatay illerinde valilik görevini üstlenmiştir. 2018 ile 2022 yılları arasında ise Vali Mülkiye Baş Müfettişliği görevini yerine getirmiştir.

Sadık Kılıçkınıacı, Yönetim Kurulu Üyesi

Sadık Küçükkinacı, İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İşletme Bölümü'nden 1968 yılında mezun olmuştur. 1970 ile 1974 yılları arasında Gaziantep Ticaret ve Sanayi Odası'nda genel sekreterlik görevi yapmış olup, 1975 yılında özel sektörde iplik fabrikasında genel müdürlük yapmıştır. 1980 yılında iplik ve kumaş toptancılığı faaliyetlerine başlamıştır. 2017 yılında emekli olmadan önce 2000 ve 2016 yılları arasında Sanko Holding bünyesinde yer alan çeşitli tekstil işletmelerinde yöneticilik yapmıştır. Sadık Küçükkinacı 2018 yılında ayrıca Anadolu Üniversitesi'nden Emlak ve Emlak Yönetimi ön lisans diploması almıştır.

Hanifi Çanakçı, Yönelim Kurulu Üyesi

Hanifi Çanakçı, 1989 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra Birleşik Krallık'ta yer alan Strathclyde Üniversitesi'nde yüksek lisans ve doktora eğitimini tamamlamıştır. Hanifi Çanakçı, 1990 yılında araştırma görevlisi olarak göreve başladığı Gaziantep Üniversitesi'nde yardımcı doçent, doçent ve profesör unvanı ile çalışmış olup, halihazırda ilgili üniversitenin İnşaat Mühendisliği bölümü başkanı olarak görev yapmaktadır. Hanifi Çanakçı ayrıca 2020 yılından itibaren Hasan Kalyoncu Üniversitesi Mühendislik Fakültesi'nde dekanlık görevini sürdürmektedir.

15.4. 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 üyeliklerinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi

Adı Soyadı	Görevi	Son Bey Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortak Olduğu Şirket Unvanı	Sermaye Payı (%)	Görevinin Halen Devam Edip Etmediği
Ahmet Uğur	Yönetim Kurulu Başkanı	Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	-	Devam Ediyor
	Yönetim Kurulu Başkanı	Gazi Ges Enerji Yatırımları Anonim Şirketi	-	Devam Ediyor
	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Asce Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	-	Devam Ediyor
	Yönetim Kurulu Başkanı	Alf Hassas Optik ve Uzay Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	-	Devam Ediyor
	Yönetim Kurulu Üyesi	Simfleks Tekstil ve Ambalaj Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	-	Devam Ediyor
	Yönetim Kurulu Üyesi	Asce Konut Endek Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	-	Devam Etmiyor
Hilal Savcı	Yönetim Kurulu Başkanı	Sanko Park Alışveriş Merkezi Anonim Şirketi	-	Devam Ediyor
	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Saniki Elektrik Üretim Anonim Şirketi	-	Devam Ediyor
	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Ada Park Turizm ve Dinlenme Tesisleri Anonim Şirketi	-	Devam Ediyor
	Çayırmenkul Direktörü	Tenako İthalat İhracat ve Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	-	Devam Ediyor
	Ortak	Trio Restoran Cafe Ticaret Limited Şirketi	33,3	Devam Ediyor
Mehmet Arif Sami Çağlı	Müdür/Ortak	Çağlı Yapı İnşaat Mimarlık Mühendislik Danışmanlık Turizm Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi	51	Devam Ediyor
	Yönetim Kurulu Üyesi	Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	-	Devam Etmiyor
	Yönetim Kurulu Üyesi	Cemateks Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	-	Devam Etmiyor
Mehmet Koçer	Yönetim Kurulu Üyesi	Abdulkadir Konukoğlu Holding Anonim Şirketi	-	Devam Ediyor
	Yönetim Kurulu Üyesi/Ortak	Abkon Abdulkadir Konukoğlu Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	8	Devam Ediyor
	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Gazi Ges Enerji Yatırımları Anonim Şirketi	-	Devam Ediyor
	Yönetim Kurulu Üyesi	Asce Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	-	Devam Ediyor
	Yönetim Kurulu Başkanı/Ortak	KCR Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	18	Devam Ediyor
	Yönetim Kurulu Başkanı/Ortak	KCR Kimya İnşaat Teknoloji Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	37	Devam Ediyor
Erdal Ata	Emekli Vali	-	-	-
Sadık Küçükkanacı	-	-	-	-
Hamit Çanakcı	Dekan	Hasan Kalyoncu Üniversitesi Mühendislik Fakültesi	-	Devam Ediyor



15.5.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 suçlar geçmişi olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zımnet, 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 kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesilemiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi

Yoktur.

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

Yoktur.

15.7.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, kaynağına devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

15.8.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.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1.Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççı'nın 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

Son yıllık hesap döneminde (2022 yılı) Şirket'te görev yapan üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı 1.470.587 (bir milyon dört yüz yetmiş bin beş yüz seksen yedi) TL'dir.

16.2.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

Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının Yönetim Kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlara ilişkin olarak 3 (üç) yıllık kıdem ve izin yükü karşılıkları toplamı aşağıdaki gibidir:

31.12.2022 : 280.827 (iki yüz seksen bin sekiz yüz yirmi yedi) TL

31.12.2021 : 258.111 (iki yüz elli sekiz bin yüz on bir) TL

31.12.2020 : 162.715 (yüz altmış iki bin yedi yüz on beş) TL

