

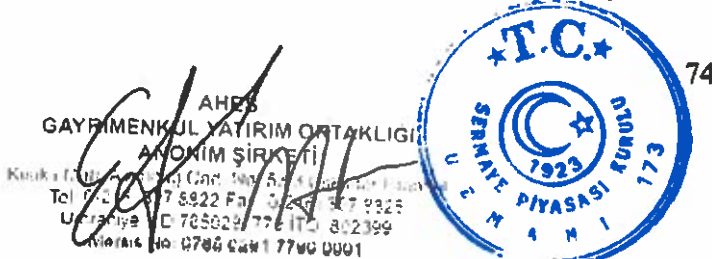
yılığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 14 Haziran 2023 tarihinde, 143.767.000 TL (31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL karşılığı 227.545.937 TL) tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir.

Ön izin aşamasında Kültür Bakanlığı tarafından kesin tahsis yapılması için gereken Şirket ve iştirakleri tarafından yapılması gereken yükümlülükler şu şekilde belirlenmiştir:

1. Ön izne konu taşınmaza ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı [Yatırımcı tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak imar uygulamasının (ifraz, tevhit, terkın ve benzeri işlemlerin) yaptırılması ve imar parselinin oluşturulmasını takiben taşınmazın kesin yüzölçümü belirlenecektir.],
 2. İlgili idaresinden onaylı aplikasyon krokisi, (Ön izne konu alan için, "nez" formatında, koordinatlı ve projeksiyonu tanımlı şekilde sayısal olarak hazırlanacaktır.),
 3. 25/11/2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği hükümlerine göre yatırıma uygun ÇED Raporu,
 4. Kurulan veya var olan anonim şirketin kuruluş, sermaye ve ortaklık yapısını gösterir onaylı Ticaret Sicili Gazetesi ve Hazır Bulunanlar Listesi,
 5. Türk Ticaret Kanununun ilgili hükümlerine göre, şirketin temsil yetkisine dair noter onaylı yönetim kurulu kararı,
 6. Bölgedeki altyapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket bulunması halinde, bu birlik veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olduğuna ilişkin belge,
 7. Gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre, anonim şirket adına düzenlenen Turizm Yatırımı Belgesi,
- ön izin süresi içerisinde Kültür Bakanlığı'na teslim edilmelidir.

Yukarıda açıklanan yükümlülükler kapsamında, ön izin aşamasında, Ana Ortaklık Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır.

Çağrankaya Turizm'in ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 16 Haziran 2023 tarihinde, Kuru Mahallesi, 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel, 1473 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 54.529,78 m² arsanın 49 yılığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 145.000.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izni almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin



KAHKA YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi (“ÇED”) yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780002]-4338672 sayılı yazısına istinaden, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24.500 TL karşılığında, 29 Aralık 2023 tarihinde iktisap etmiştir.

Sour Turizm'in ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 20 Haziran 2023 tarihinde, Kuru Mahallesi, 1473 Ada 1 Parsel, 1474 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında (“DHTA”) Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 53.149,97 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 148.750.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izini almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi (“ÇED”) yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Sour Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780001]-4337977 sayılı yazısına istinaden, Sour Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sour Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24.500 TL karşılığında 29 Aralık 2023 tarihinde iktisap etmiştir.

Ön izin hakkı kapsamında yapılması planan otel geliştirme projeleri, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümlerine tabidir. Bu kapsamda ön izin hakkı alınan arsaların üzerinde gerçekleştirilen tesislerin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazineye %1 (yüzde bir) oranında pay ödenir.

Ön izin döneminde Şirket'ten bağımsız olarak mülçbir veya kamudan kaynaklanan nedenlerden dolayı oluşabilecek aksaklıkların çözülmesi için Bakanlık tarafından yasal olarak 5 yıla kadar süre verilmektedir. 5 yıllık süre zarfında ilgili aksaklık ve sebeplerin ortadan kalkmaması halinde izin sahibi Şirket tarafından ödenen avans miktarı faizsiz olarak Şirket'e iade edilecektir.

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısık İ. T. C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
Tel: 0212 327 8622 Fax: 0212 327 3325
Ultrasan Yatırım D 785629 773 İTÖ 602399
Meris No. 0706 0291 7700 0001



AYHAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:
Türk vergi mevzuatı çerçevesinde GYO'ların faydalandığı bazı vergisel teşvikler şu şekildedir:

- Türkiye'de GYO'ların kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 5/1-d-4 maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.
- KVK 15/3 maddesi uyarınca GYO'ların elde ettiği kazançlar dağıtılsın ya da dağıtılmasın %15 vergi kesintisine tabi tutulur. Kanunun geçici 1. maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." hükmü yer almaktadır. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda vergi tevkifatı konusu 94. maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6. fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. Bu kapsamda GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.
- Halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Şirket 02.08.2024 tarih ve 2024/012 sayılı yönetim kurulu kararı ile anılan kazançlardan %50 ve üzeri oranda nakit temettü dağıtımını öngördüğünü belirtmiş olup anılan asgari vergi oranından faydalanmayı planlamaktadır.
- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir.

İlaveten, Damga Vergisi Kanunu tahtında GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisinden muaf olduğu düzenlenmiştir.

Ek olarak, Turizmi Teşvik Kanunu'nun 5'inci maddesi uyarınca turizm sektöründe, anılan kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan turizm yatırım belgesi veya turizm işletmesi belgesi alınması zorunludur.

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik kapsamında, turizm yatırımı belgesi, yatırımın türü, sınıfı ve süresini gösteren, ibraz edilen belgelerle yatırımcının beyanı üzerine Bakanlık tarafından düzenlenen belgedir. İlgili belgenin alınması için gerekli başvuru ve şartlar, söz konusu yönetmeliğin 6'ncı maddesinde düzenlenmiştir ve ilgili belgede belirtilen işletmeye açılma süresi sonra erdiğinde belge iptal edilmiş olarak kabul edilmektedir. Turizm işletmesi belgesi ise, turizm tesislerinin yatırımlarının tamamlanıp işletmeye geçildiği anda alınabilecek bir belgedir.

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısık İ. Etiler A. Mah. Kat. No: 5/3/4 19. Kat. Beşiktaş/İstanbul
Tel: +90 212 327 8822 Faks: +90 212 327 3225
Uyruksuzluk ID: 265029775-ITD-802399
Mersis No: 07800029177900001



YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Genel Bakış

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" 5. maddesi uyarınca "Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır."

Şirket, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle Şirket'in hasılatının tamamını kiralama gelirleri konusunda faaliyetlerinden elde etmektedir. Şirket kira gelirlerini İstanbul ili Üsküdar ilçesinde yer alan Çamlıca – Okul Projesi'nden elde etmektedir. Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.03.2023 ve 31.03.2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde elde ettiği kira gelirlerine ilişkin tablo aşağıda sunulmaktadır.

(TL)	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Kira Gelirleri	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044
TOPLAM	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044

Şirket'in brüt kârı 31.12.2021 tarihinde sona eren dönemde 31.812.004 TL olarak gerçekleşmiş olup 31.12.2022 tarihinde sona eren dönemde brüt kâr %11,65 artarak 35.519.655 TL'ye ulaşmış, 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde ise %27,04 azalarak 25.13.240 TL olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte 01.01-31.03.2023 dönem sonu 7.460.355 TL kira geliri 01.01.-31.03.2024 tarihleri arasında yaklaşık %6,32 azalarak 6.988.159 TL olarak gerçekleşmiştir.

Denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihleri finansal veriler, 31.03.2024 itibariyle satın alma gücü esasına göre düzenlenmiştir. Bu kapsamda kira gelirinin bir yıllık TÜFE oranındaki artışı enflasyonun altında kaldığından ilgili kalemlerde azalış gerçekleşmiştir. Bununla birlikte kira sözleşmesi eylül ayında yenilenmekte olup, ilgili ay itibariyle kira bedelinde artırım yapılmaktadır. Bağımsız denetim raporunda ise kira geliri, hasılat kalemiyle incelenen finansal dönemler itibariyle yer almaktadır. Bu nedenle her ne kadar belirtilen finansal dönem tarihlerinde kira gelirlerinde azalma gerçekleşmiş şekliyle belirlenese de uyumsuzluk meydana gelmesinin sebebi, açıklandığı üzere enflasyon muhasebesi yapılması ile kira bedelinin güncellendiği ay itibariyle finansal inceleme dönemlerinin farklılık arz etmesinden kaynaklanmaktadır.

Kiracı olan Beşiktaş Kabataş Vakfı Okulları ile 01.09.2019 yılı başlangıç tarihli kira kontratı akdedilmiştir. Kiracı ile yapılan anlaşmaya göre 1.yıl aylık 650.000-TL, 2. yıl 750.000-TL ve 3. yıl 900.000-TL kira bedelleri belirlenmesinde mutabık kalınmıştır. Kira sözleşmesinin 3.yılından itibaren yıllık kira bedeli belirlenirken, yasal TEFE-TÜFE/2 oranında artış uygulanmıştır. Bu kapsamda sırasıyla 4. yıl aylık 1.439.190-TL ve 5. yıl aylık 2.249.166,13 (halihazırda devam eden aylık kira bedeli) olarak belirlenmiştir. Kiraya verene Türk Borçlar Kanunu tarafından tanınan haklar doğrultusunda, kira sözleşmesinin 5. yılının dolmasına müteakip kira bedelinin emsal değere uyarlanması talep edilebilmektedir. Beşiktaş Kabataş Vakfı ile yapılan kira sözleşmesinin 5.yılı 2024 yılının eylül ayında dolmaktadır. İlgili tarih

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kıskıntılı A.Ş. (Eski Adı) Cad. No: 12/1 Kat: 2
Tic. Sic. No: 27 8822 Fır. No: 218 327 9225
Uyrukları No: 72502N/1719 İTÖ: 802399
Merkezi No: 6788 6291 7798 6061



77

ANONİM YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İtibariyle Şirket kira uyarlama hakkına kazanacak olup, kira bedeli güncel rayiç bedele uyarlanması planlanmaktadır. 31.03.2024 tarihli ALESTA Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, güncel aylık kira bedelinin emsalleri 5.935.000 -TL olarak belirlenmiştir.

Şirket'in yukarıda bahsi geçen tamamlanmış projelerine ve işbu izahname tarihi itibarıyla geliştirme süreci devam eden projelere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

Tamamlanmış Projeler

Çamlıca Okul Binası

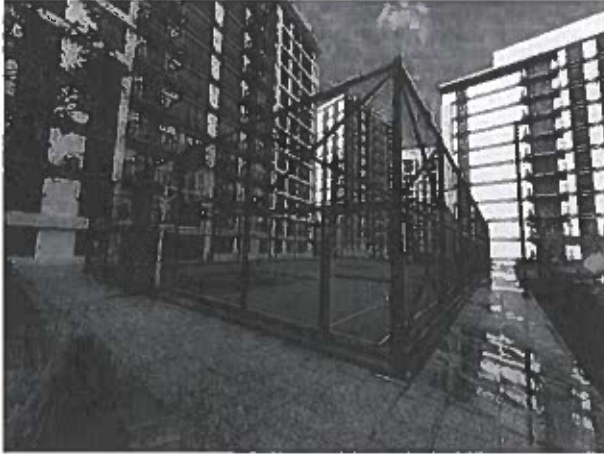


Yapımı 2018 yılında başlamış ve 2019 yılında tamamlanmış olan işbu proje İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Küçük Çamlıca mahallesinde yer almakta olup 24.244 m² kapalı alana sahiptir. Okul binası olarak kullanılan bina, 2019 yılından beri kiralanmaktadır.

İlgili konu taşınmaz için 31.03.2024 değer tarihli Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerlendirme rapor uyarınca taşınmazın toplam değeri KDV hariç 1.343.600.000 TL'dir.

Projenin yer aldığı bölgenin özel okullar açısından tercih edilen bir bölge olması, toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilirliğinin yüksek olması ve orta ve üst gelir grubunun ikamet ettiği bölgeye yakın konumlu olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Gaziosmanpaşa Vadi Evleri



Projenin yapımına 2020 yılında TOKİ tarafından başlanmış olup 2023 Eylül ayı itibari ile projeni inşası tamamlanmış ve Şirket'e teslimi gerçekleşmiştir. TOKİ tarafından yapılan İstanbul ilinin, Gaziosmanpaşa ilçesinde yer alan Vadi Evleri projesi 813 konut ve 31 adet

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Yolu A.Ş. 219 Cad. No: 6/3 Üsküdar/İstanbul
TIN: 0216 337 8822 FAKS: 0216 337 2824
Uyrukluk No: D 765029/773 İTÖ: 802399
Mersis No: 0780 0001 7700 0001



78

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

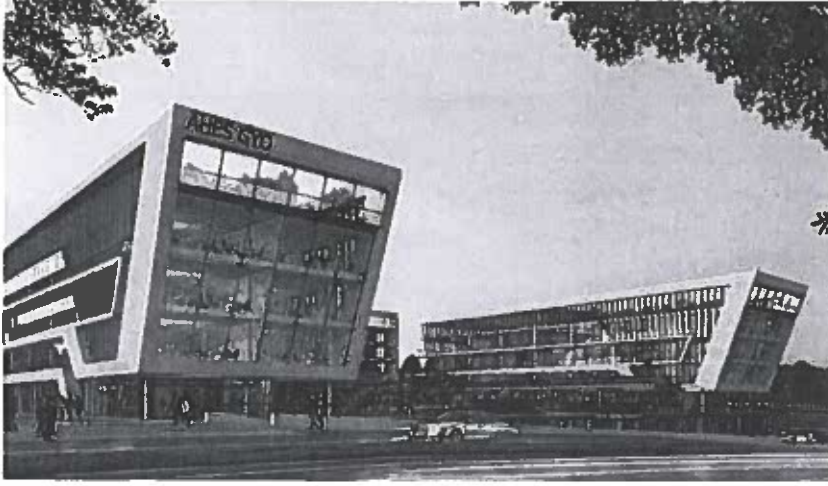
dükkanlardan oluşmaktadır. Toplam 813 adet konutun 174 adet dairesi Şirket'e aittir. İşbu 174 dairenin 125 adedi 3+1, 22 adedi 2+1 ve 27 adedi 1+1'dir. Şirket toplam 19.948 m² satılabilir inşaat alanına sahiptir. 28 adet dükkan ve 1 adet ticari yapının tamamı ise Şirket'e ait olup dükkanların toplam kapalı alanı yaklaşık 4.845,67 m²'dir.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili konutların 6 tanesi satış vaadi sözleşmesiyle müşterilere satılmış olup 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla müşteriye teslimatları yapılmamıştır. Geriye kalan 168 adet dairenin, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerlendirme raporu uyarınca 31.03.2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.206.255.000 TL'dir.

Projenin yer aldığı bölgenin merkezi konumda yer alması, taşınmazların tercih edilen konut alanında yer alması, karma kullanımlı projede yer alması ve ulaşılabilirliğinin yüksek olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Hentüz İnşaat Ruhsatı Alınmamakla Birlikte Proje Geliştirmesi Planlanan Arsa Niteliğindeki Taşınmazlar

Pendik Ticari ve Konut Nitelikli Arsa



Pendik Ticari ve Konut Arsası'nda, proje geliştirme çalışmalarına mevcut durum itibarıyla devam edilmekte olup, projenin inşaatının 2024 yılının 4. çeyreğinde başlaması ve inşaat başlangıcından itibaren 24 ay içinde inşaatın tamamlanması öngörülmektedir. Arsa üzerinde yapılması hedeflenen projenin, mevcut durum itibarıyla yaklaşık 35.000 m² kapalı inşaat alanına sahip olması ve projenin %20'sinin konut alanı geri kalan %80 oranındaki alanın ise ticaret alanı olarak değerlendirilmesi planlanmaktadır. Pendik Ticari ve Konut Arsası, İstanbul'un nüfus bakımından en büyük 4. ilçesi olan Pendik ilçesinde yer alacaktır.

31.03.2024 değer tarihli Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerlendirme raporu uyarınca ilgili projenin gerçekleştirileceği arsanın toplam değeri KDV hariç 805.000.000 TL'dir.

Arsanın yer aldığı bölgenin gerek konut gerekse de perakende / ofis sektörleri için tercih edilen bir lokasyon olması, parselin ticaret imar haklarına sahip olması, ulaşım alternatiflerinin güçlü olması, parselin düze yakın bir topografyaya sahip olması, çevresinde bulunan AVM, sosyal donatı alanları ve bilinen ofis projeleri olması sebebiyle tarif ve reklam kabiliyetinin güçlü olması, yeni açılan Pendik - Sabiha Gökçen Havalimanı metro hattında Kurtköy durağına yakın olması ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakın olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

AYES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kıskıncı Cad. Akmerkez Kat: 10/103 Kat: 10/103 Kat: 10/103
Tel: 0212 327 8822 Fax: 0212 327 8822
Uyandırma No: 785029 779 İTO: 602399
Mersis No: 0785 0001 7790 0001



79

AYES
GAYRİMENKUL YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ

Gebze Ticaret Nitelikli Arsa



Gebze Ticaret Nitelikli Arsası üzerinde proje geliştirme çalışmaları mevcut durum itibarıyla devam etmekte olup projenin inşaatının 2025 yılında başlaması ve inşaat başlangıcından itibaren 24 ay içinde inşaatın tamamlanması öngörülmektedir. Arsa üzerine yapılması hedeflenen projenin mevcut durum itibarıyla yaklaşık 20.000 m² kapalı alana sahip olması ve sanayi odaklı olan Gebze'deki önde gelen ticaret merkezlerinden biri olması hedeflenmektedir.

İlgili arsada Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2019 tarih, 2018/470 esas, 2019/334 karar no ile imar uygulamasına yönelik iptal kararı bulunması sebebiyle bölgede yeni imar uygulaması yapılana kadar yapılaşma yasağı bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı yürürlükte olmakla beraber, yeni imar uygulamasının tamamlanmasına ilişkin işlemler devam etmektedir.

31.03.2024 değer tarihli Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme raporu uyarınca ilgili projenin gerçekleştirileceği arsanın değeri KDV hariç 250.000.000 TL'dir.

Projenin yer aldığı bölgenin hem mağaza hem de ofis için tercih edilen bir lokasyon olması, ulaşım alternatiflerinin güçlü olması, parselin düze yakın bir topografyaya sahip olması, çevresinde bulunan AVM, sosyal donatı alanları ve sanayi bölgesine yakın olması sebebiyle reklam ve ticari kabiliyetinin güçlü olması ve Eskişehir Feribot İskelesi ve Osmangazi Köprüsü'ne yakın olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Gaziosmanpaşa Arsa



AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kisik 1. Cad. Akmerkez Blok. No: 03/11 Kat: 11. Kat
Tel: 0216 327 3222 Faks: 0216 327 3525
Ünvan: M. D. 765029/779 İTİD. 802349
Merkezi No: 0786 04v1 7796 0001

80



[Signature]
Halk Yatırım
Gayrimenkul Değerler A.Ş.

Şirket'in Gaziosmanpaşa'da bulunan arsası üzerinde otel projesi geliştirilmekte olup, tamamlanmasını takiben 195 yataklı ve 5 yıldızlı bir otel olarak faaliyet göstermesi hedeflenmektedir. Mevcut durumda arsa üzerindeki projenin geliştirilme çalışmaları devam etmekte olup projenin inşaatının 2024 yılının 4. çeyreğinde başlaması ve inşaat başlangıcından itibaren 24 ay içinde inşaatın tamamlanması öngörülmektedir.

Arsa, İstanbul'un gelişmekte olan en büyük ilçelerinden biri olan Gaziosmanpaşa'da yer almaktadır.

Mevcut durum itibarıyla proje yapılması hedeflenen arsasının yakın çevresinde TOKİ tarafından yaklaşık olarak 4.000 konut yapılmış olup 6.000 konutun yapımı devam etmektedir.

Diğer önemli husus ise arsaya yapılması planlanan otel projesinin İstanbul ilinin en büyük eğlence merkezlerinden biri olan İstanbul Eğlence Merkezi'nin karşısında konumlanacak olmasıdır. 2022 yılı verileri uyarınca İstanbul'daki otellerin doluluk oranı %87'dir². Bu doluluk oranı şehrin otel ihtiyacı olduğuna işaret etmektedir. Projenin 22.000 m² kapalı alana sahip olması hedeflenmektedir.

31.03.2024 değer tarihli Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme raporu uyarınca ilgili projenin geliştirileceği arsanın toplam değeri KDV hariç 285.000.000 TL'dir.

Arsanın yer aldığı bölgenin merkezi bakımından tercih edilen nitelikli bir bölge olması, parselin turizm, ticaret ve konut alanında yer alıyor olması ve ulaşım kabiliyetinin güçlü olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Gazipaşa Arsa



Şirket'in Antalya / Gazipaşa'da bulunan arsası üzerinde villa projesi geliştirilmekte olup, projenin tamamlanmasını takiben toplam 12 adet her biri 200 m² kapalı alana sahip villalardan oluşması hedeflenmektedir. Toplamda 2.400 m² kapalı alana sahip olacak projenin Antalya ilinin Gazipaşa ilçesinin kuru mahallesinde yer alması öngörülmektedir. Proje, bölgenin havalimanına 15 dakika mesafe uzaklıkta olacak olup villalar deniz manzaralı olacaktır.

31.03.2024 değer tarihli Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme rapor uyarınca ilgili projenin geliştirileceği arsanın değeri KDV hariç 65.000.000 TL'dir.

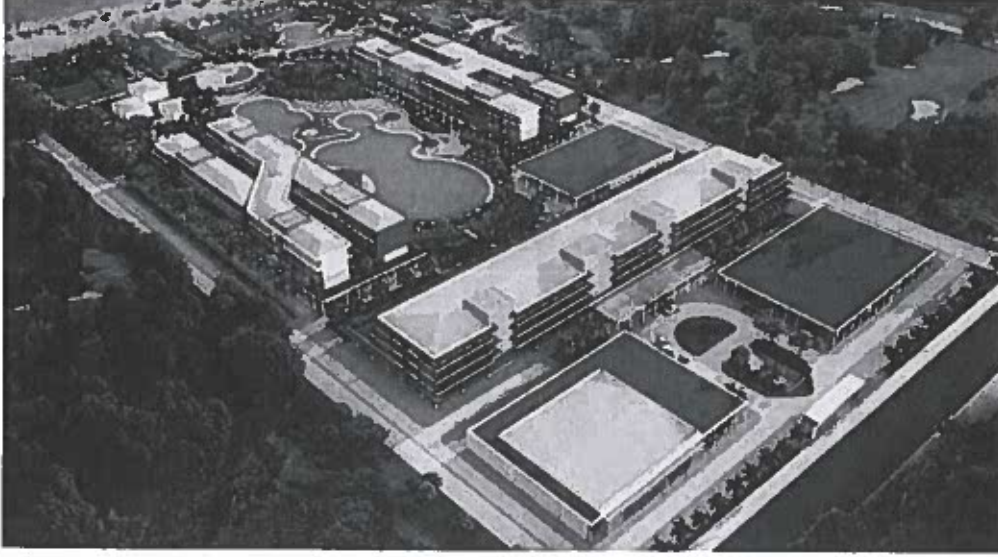
Projenin havalimanına yakın, denize sıfır olması ile projenin yer aldığı ilçenin turizm sektörünün lokomotif olması ve yola ön ve yan cepheli olması projenin sahip olduğu

² Türkiye Otelciler Birliği

<https://www.turob.com/assets/Istatistikler-Dosyalari-Image/TR-2022/STR-2022-AgUSTOS-RAPORU-TuROB.pdf>

avantajlar arasında yer almaktadır. Ayrıca vatandaşlık işlemleri kapsamında yabancı yatırımcıları Antalya iline olan yüksek ilgisi ile projenin sahip olduğu imar hakkı çerçevesinde müstakil / villa yapısı yapılabılır nitelikte olması sebebiyle yüksek getiri olanağına sahip olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Gazipaşa otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis edilen üst kullanım hakkı



Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açılmış olunan 2023 / 1 tahsis şartnamesinde yer alan Antalya ili, Gazipaşa ilçesi, Kuru mahallesinde yer alan 53.676 m² yüz ölçümüne sahip 5 yıldızlı ve 700 yatak kapasiteli imar durumuna sahip arsanın 49 yıl süre ile ihalesini 2023 yılının Haziran ayında Şirket otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis edilen üst kullanım hakkı kazanmıştır.

Bakanlık tarafından verilen öz izin döneminde ÇED raporu, aplikasyon, imar durum vb. işlemler tamamlanarak 49 yıllık kesin tahsis dönemine başlanılacaktır. Ön izin döneminin 1 yıl olması planlanmaktadır.

Ön izin hakkı kapsamında yapılması planan otel geliştirme projeleri, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümlerine tabidir. Bu kapsamda ön izin hakkı alınan arsaların üzerinde gerçekleştirilen tesislerin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazineye %1 (yüzde bir) oranında pay ödenir.

Ön izin döneminde Şirket'ten bağımsız olarak mücbir veya kamudan kaynaklanan nedenlerden dolayı oluşabilecek aksaklıkların çözülmesi için Bakanlık tarafından yasal olarak 5 yıla kadar süre verilmektedir. 5 yıllık süre zarfında ilgili aksaklık ve sebeplerin ortadan kalkmaması halinde izin sahibi Şirket tarafından ödenen avans miktarı faizsiz olarak Şirket'e iade edilecektir.

31.03.2024 değer tarihli Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerlendirme rapor uyarınca arsanın değeri KDV hariç 1.576.000.000 TL'dir.

Antalya'da bulunan iki havalimanından biri Gazipaşa ilçesinde olup arsanın havalimanına uzaklığı 6 km'dir. Arsanın ilçe merkezine uzaklığı ise 3 km'dir. Projenin havalimanına yakın, denize sıfır olması ile projenin yer aldığı ilçenin turizm sektörünün lokomotifi olması

AİES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Mah. Akmerkez Çiğdem No: 5/11 Kat: 5. Kat
Tel: 0 212 327 8822 Faks: 0 212 327 8825
Ulaştırma Y.D 785023/177 E-İTİB 802399
Mersis No: 0706 0001 7700 0001



82

ALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

projenin sahip olduğu avantajlar arasında yer almaktadır. Ayrıca ilgili ilçede 5 yıldızlı başka bir otel bulunmaması da projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Projenin inşaat süresi 36 ay olarak öngörülmekte olup inşaatı 2024 yılının 4. çeyreğinde başlanması hedeflenmektedir.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31.03.2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun piyasa değeri toplamının Üst Hakkı Kullanım Oranı (2/3) dikkate alınarak KDV hariç 1.576.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen Ön İzin sürecinde şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler ile ilgili belirlenen % 50 oranının, takdir edilen Üst Hakkı Kullanım Oranı'na (2/3) tekabül eden değeri, KDV hariç 788.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Şirket'in yürüttüğü Gazipaşa otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis edilen üst kullanım hakkı dışında özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen ve detaylı bilgilerine aşağıda yer verilen iki şirket tarafından da Kültür Bakanlığı'ndan ön izin alınmış olup, grup olarak Antalya Gazipaşa'da 5 yıldızlı ve 700 yataklı üç adet otel projesi geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen şirketlerin faaliyetlerine ilişkin bilgiler ve bu şirketlerdeki projelere aşağıda yer almaktadır:

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi

Çağrankaya Turizm 09.10.2023 tarihinde İstanbul'da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; turizm tesislerinin kiralanması, işletilmesi ve turizm organizasyonlarının düzenlenmesidir.

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 16 Haziran 2023 tarihinde, Kuru Mahallesi, 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel, 1473 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 54.529,78 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 145.000.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izini almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780002]-4338672 sayılı yazısına istinaden, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24.500 TL karşılığında, 29

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Mah. Akınlar Cad. No: 101/1 Üsküdar/İstanbul
Tel: 0216 521 6622 Faks: 0216 337 2325
Umurkaya M/D 785029 / 75/İTCL 002399
Meris No: 0746 0491 7740 0001



ALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31.03.2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.586.000.000 TL olup, ilgili değer, SPK'nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan bir değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; ilk aşamada, gelir yaklaşımına göre belirlenen değerün 2/3'ü ("1.586.000.000 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen ön izin sürecindeki şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %50 iskonto uygulanarak 793.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

31.03.2024 tarihi itibarıyla, Sour Turizm'in personeli bulunmamaktadır.

Sour Turizm'in işbu izahname tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahipleri	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	51	25.500
Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	49	24.500
Toplam	100	50.000

Sour Turizm Anonim Şirketi'nin Şirket dışındaki diğer pay sahibi Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'dir.

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi, Sour Turizm Anonim Şirketi ve Şirket tarafından Antalya Gazipaşa'da birbirine komşu parsellerde üç adet 5 yıldızlı ve 700 yataklı otel projelerinin yapılması hedeflenmektedir. Şirket ve özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen şirketler tarafından Kültür Bakanlığı'ndan otel arsası tahsisi için gerekli ön izinler alınmıştır. Bu kapsamda Şirket'in grup olarak Antalya Gazipaşa'da üç adet otel projesi bulunmaktadır.

Şirket'in gayrimenkullerine ve haklarına ilişkin işbu izahname tarihi itibarıyla 17.05.2024 tarihli değerlendirme raporları 31.03.2024 tarihindeki değerlemeleri göstermekte olup söz konusu raporlar kapsamında takdir edilen değerler aşağıda sunulmaktadır:

Proje	Değeri (TL) (KDV Hariç)	Finansal Tablo Sınıflaması	Rapor Tarihi ve Sayısı
Çamlıca Okul Binası	1.343.600.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-23 numaralı rapor
Gaziosmanpaşa Vadi Evleri Projesi –Dükkan niteliğindeki taşınmazlar	400.550.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-26 numaralı rapor
Gaziosmanpaşa Vadi Evleri Projesi – Konut Niteliğindeki Taşınmazlar*	1.206.255.000	Stoklar	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-26 numaralı rapor
Pendik Ticari ve Konut Nitelikli Arsa	805.000.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-24 numaralı rapor
Gebze Ticaret Nitelikli Arsa	250.000.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-25 numaralı rapor
Gaziosmanpaşa Arsa	285.000.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-22 numaralı rapor
Gazipaşa Arsa	65.000.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-21 numaralı rapor
Gazipaşa otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis	788.000.000	Henüz sınıflandırılmamıştır	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-27 numaralı rapor

edilen üst kullanım hakkı için verilen ön izin hakkı**			
TOPLAM	5.143.405.000	-	-

*: Şirket, Gaziosmanpaşa / İstanbul'da bulunan 174 adet daireyi 7 Eylül 2023 tarihinde, yüklenici şirketten teslim almıştır. 31.03.2024 tarihi itibarıyla ilgili konuların 6 tanesi satış vaadi sözleşmesiyle müşterilere satılmış olup 31.03.2024 tarihi itibarıyla müşteriye teslimatları yapılmıştır. 174 adet dairenin gerçeğe uygun değeri 1.242.835.000 TL olup tabloya geriye kalan 168 adet tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.206.255.000 TL yazılmıştır.

** Üst kullanım hakkının tahsisini teminen verilen ön izin hakkı 31.03.2024 tarihli bağımsız denetim raporunda henüz yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmamıştır.

Şirket'in iştiraki olan Çağrankaya Turizm'in üst kullanım hakkının tahsisini teminen verilen ön izin hakkının değerini yansıtmayı amaçlayan işbu izahname tarihi itibarıyla 17.05.2024 tarihli değerlendirme raporları 31.03.2024 tarihindeki değerlemeleri göstermekte olup söz konusu raporlar kapsamında takdir edilen değer aşağıda sunulmuştur.

Proje	Değeri (TL) (KDV Hariç)	Finansal Tablo Sınıflaması	Rapor Tarihi ve Sayısı
Çağrankaya Turizm - Gazipaşa otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis edilen üst kullanım hakkı için verilen ön izin hakkı	780.350.000	Henüz sınıflandırılmamıştır.	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-29 numaralı rapor
TOPLAM	780.350.000	-	-

Şirket'in iştiraki olan Sour Turizm'in üst kullanım hakkının tahsisini teminen verilen ön izin hakkının değerini yansıtmayı amaçlayan işbu izahname tarihi itibarıyla 17.05.2024 tarihli değerlendirme raporları 31.03.2024 tarihindeki değerlemeleri göstermekte olup söz konusu raporlar kapsamında takdir edilen değer aşağıda sunulmuştur.

Proje	Değeri (TL) (KDV Hariç)	Finansal Tablo Sınıflaması	Rapor Tarihi ve Sayısı
Sour Turizm - Gazipaşa otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis edilen üst kullanım hakkı için verilen ön izin hakkı	793.000.000	Henüz sınıflandırılmamıştır.	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-28 numaralı rapor
TOPLAM	793.000.000	-	-

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü; turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde olmakla birlikte ağırlıklı olarak gelirlerini gayrimenkul satış ve kiralama faaliyetlerinden elde etmektedir.

AYNES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kıskıncı Mahallesi, Çarşı Çarşısı, 3. Kat, 34100 Beşiktaş/İstanbul
Tel: +90 212 27 9822 Faks: +90 212 327 9825
Uyrukları: /D 265029 7791 /T.C. 802399
Mersis No: 0706 0291 7790 0001



86

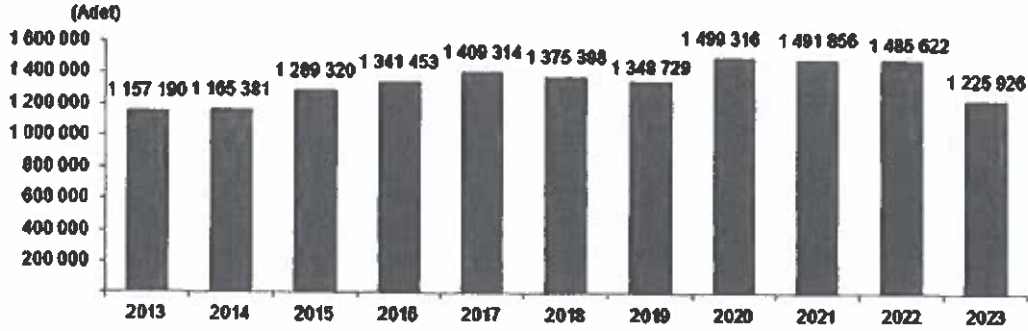
AYNES
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021 ve 2022 yıllarında sırası ile %5,1 ve %4,9 olan inşaat sektörünün, 2023 yılı sonundaki payı ise %5,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Konut Satışları

TÜİK verilerine göre, Türkiye’de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet ve 2023 yılında 1.226 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir.; 2023 yılında Türkiye’de konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 azalmıştır.



Kaynak: TÜİK

2024 Ocak-Nisan aylarında ise Türkiye’de 355 bin konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 Ocak-Nisan dönemi konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 azalmıştır. Konut satışlarında İstanbul 13.423 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul’u 6.709 konut satışı ve %8,4 pay ile Ankara, 5.250 konut satışı ve %6,5 pay ile Antalya izlemiştir.

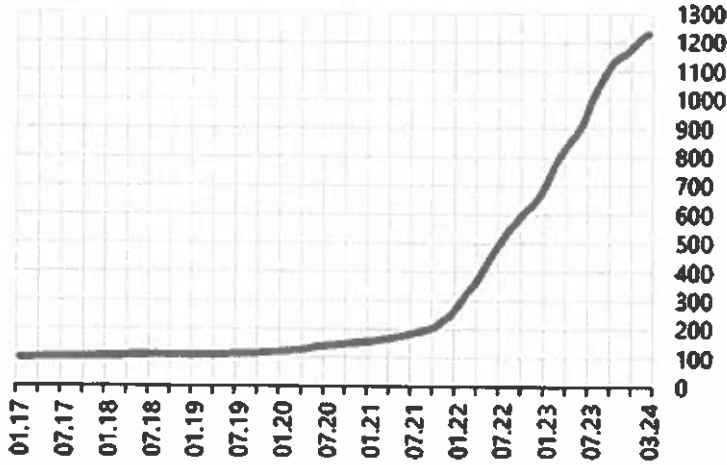
Konut Fiyatları

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Mart 2024 itibariyle ise konut fiyat endeksi önceki yılın aynı ayına oranla %52 artmıştır.



AGS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısık İ. Caddesi No: 33/3 Kat: 3. Kat
Tel: 0212 317 8822 Faks: 0212 317 8825
Unvanı: M.Ş. 785029/7761 No: 802399
Ulusal No: 0746 0491 7760 0001

AGS
GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

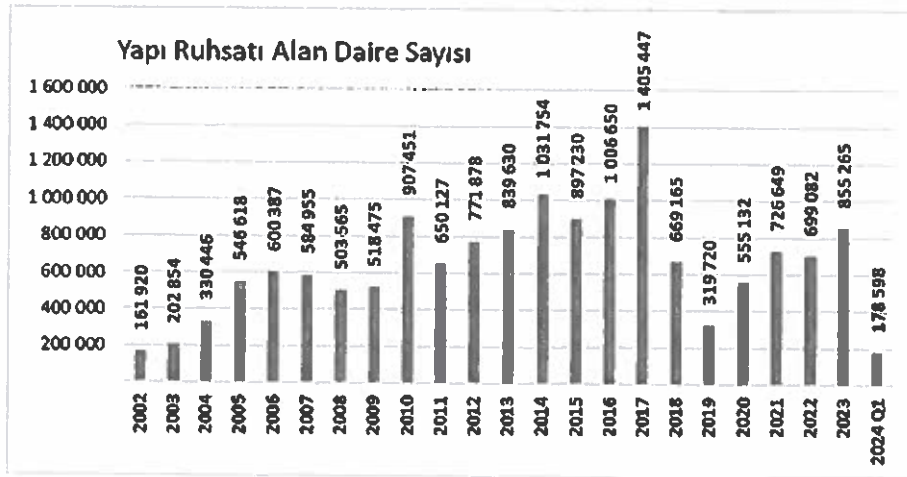


Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 1,2 oranında artarak 1230,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

2021 ve 2022 yılında Türkiye'de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 727 bin ve 699 bin'dir. 2023 yılında ise 855 bin adet daire için yapı ruhsatı alınmış olup 2022 yılına göre %22,3 yukarıdadır.



Kaynak: TÜİK

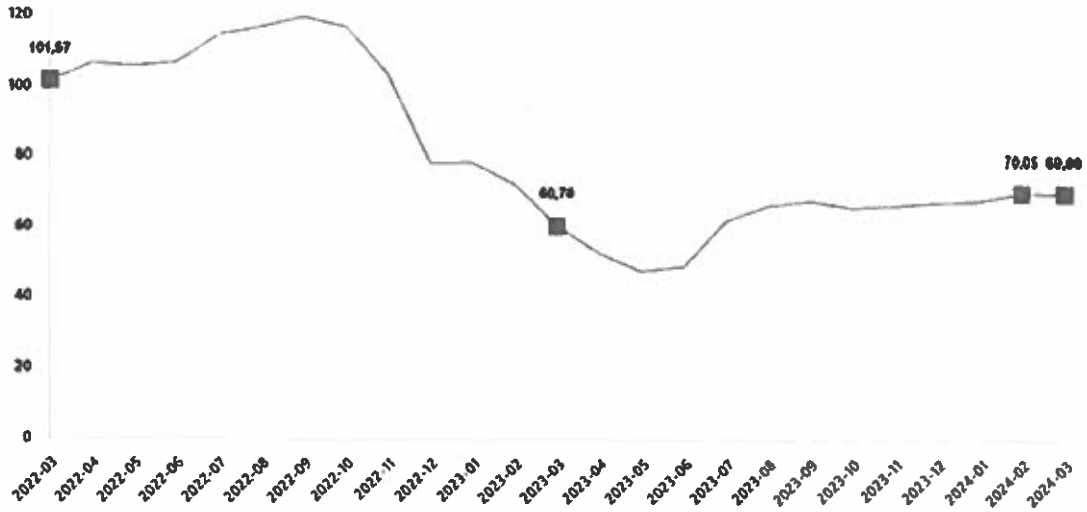
İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerak 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı ise %63 olmuştur. Mart 2024 itibariyle yıldan yıla artış %69,98 seviyesindedir.



AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kesik Mah. Akademi Cad. No: 53/1 Kat: 10/10 Beşiktaş
Tel: 0212 327 8922 Fax: 0212 327 8926
Umumiyet No: 725023/779/İTŞ - 802399
Mersis No: 0785 0291 7790 0001

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Mart 2024



Kaynak: TÜİK

Türkiye gayrimenkul sektörü göz önüne alındığında Şirket'in yönetimi, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanında emtia fiyatlarındaki değişimlerin sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte; Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapı projelerin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratacağını öngörmektedir.

İstanbul, Antalya ve Kocaeli Gayrimenkul Sektörü

Şirket'in faaliyet gösterdiği İstanbul ve Kocaeli ilinin ekonomisi sanayi ve ticarete, Antalya ilinin ise ağırlıklı olarak turizme dayalıdır. 2023 Aralık TÜİK verilerine göre İstanbul 81 il içerisinde ihracatta 1. Kocaeli ise 2. Sırada yer almaktadır. Antalya ise 2023 yılında en çok turist ağırlayan 2. il olmuştur.

İstanbul ile Kocaeli'nin sanayi ve ticaret şehirleri olmaları ve canlı ekonomileri konut satışlarını desteklemekte ve otelleri daha cazip kılmaktadır. Benzer şekilde Antalya'nın bir turizm şehri olması da konut satışlarını desteklemekte ve otelleri daha cazip kılmaktadır. 2023 yılında İstanbul'daki konut satışları 198.739 adet, Kocaeli'ndeki konut satışları 31.141 adet ve Antalya'daki konut satışları 64.721 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılında ise 2022 yılına kıyasla İstanbul'daki konut satışları %23,46, Kocaeli'ndeki konut satışları %18,16 ve Antalya'daki konut satışları ise %19,56 gerilemiştir. Aynı dönemde Türkiye konut satışları %17,5 düşmüştür.

Konaklama Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre 2023 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısı 56 milyon 693 bin 837 olurken, İstanbul, Antalya, Muğla ili en çok turist çeken şehirler oldu. Türkiye'nin turizm geliri; 2023'te bir önceki yıla göre yüzde 16,9 artarak 54 milyar 315 milyon 542 bin dolara yükselmiştir.

Antalya'ya bir önceki seneye göre yüzde 28,86 artışla 12 milyon 818 bin turist geldi. Antalya'ya en çok turist, 3 milyon 33 binle Rusya'dan gelirken Almanya'dan 2 milyon 826 bin, İngiltere'den 1 milyon 147 bin, Polonya'dan 765 bin ve Hollanda'dan da 443 bin kişi ziyaret

etmiştir. Turist rakamlarının yanı sıra gelirmede de artış olmuş ve geçen yıl, kişi başı gecelik kazanç da 80 dolardan 99 dolara çıkmıştır.

2023 yılı içerisinde Türkiye geneli tesislerde doluluk oranları aşağıda sunulmuştur.³

İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Aylara Göre Dağılımı (2023 Ocak-Temmuz)						
Aylar	Tesislere Geliş Sayısı			Geceleme		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Ocak	1.492.732	2.683.637	4.176.369	3.848.931	4.934.115	8.783.046
Şubat	1.317.681.2	2.260.308	3.577.989	3.400.921	4.436.801	7.837.722
Mart	1.740.209	2.459.821	4.200.030	4.523.248	4.599.554	9.122.802
Nisan	2.516.309	2.506.278	5.022.587	7.685.720	4.674.517	12.360.237
Mayıs	4.097.542	2.829.458	6.927.000	13.536.039	5.242.769	18.778.808
Haziran	4.636.321	3.414.360	8.050.681	6.126.103	6.979.935	23.106.038
Temmuz	5.219.266	4.160.082	9.379.348	18.782.055	8.835.224	27.617.279
Toplam	21.020.060	20.313.944	41.334.004	67.903.017	39.702.915	107.605.932

İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Aylara Göre Dağılımı (2023 Ocak-Temmuz)						
Aylar	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Ocak	2,58	1,84	2,10	14,62	18,74	33,36
Şubat	2,58	1,96	2,19	13,43	17,52	30,94
Mart	2,60	1,87	2,17	16,29	16,57	32,86
Nisan	3,05	1,87	2,46	21,73	13,21	34,94
Mayıs	3,30	1,85	2,71	35,69	13,82	49,52
Haziran	3,48	2,04	2,87	41,74	18,07	59,80
Temmuz	3,60	2,12	2,94	48,05	22,60	70,65
Toplam	3,23	1,95	2,60	29,47	17,23	46,69

Antalya konaklama pazarı; Türkiye’de birinci, dünyada ise üçüncü en çok yabancı turist ağırlayan şehirdir. 400’e yakın 5 yıldızlı oteli bulunan İspanya’nın tamamından daha fazla 5 yıldızlı otel ve tatil köyüne sahiptir. Türkiye genelinde 1 milyon 200 bin bakanlık belgeli yatağın %42’sine sahip Antalya’daki 954 tesiste, 244.244 oda ve 528.583 yatak bulunmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı konaklama istatistiklerinden derlediği verilere göre, 2023 yılı Nisan ayında Antalya’da belgeli otellerde doluluk oranı 2022’de %33,4 iken 2023 yılında %38,7 olmuştur. Gazipaşa ilçesi özelinde ise Ağustos 2023 tarihli resmi verilere göre, Antalya ilçede yer alan 2 tesisin oda sayısı 120, yatak sayısı 250’dir. İlçede 5 yıldızlı otel bulunmamakta olup mevcut 2 otel 3 yıldızlıdır.

³ Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201121/isletme-bakanlik-belgeli-tesis-konaklama-istatistikleri.html>

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.

GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değer tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.

Payları Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 47 olmuştur. 31.12.2023 tarihi itibarıyla 48'e yükselmiştir. 2023 4. çeyrek itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 343 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %32,0'dır. İşbu izahname tarihi itibarıyla 47 GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 458 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşım pay oranı da %31'dir.

Yıllar	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	Fiili Dolaşım Oranı (%)	Piyasa Değerleri (Milyon TL)
2014	31	37	21.731
2015	31	42	21.465
2016	32	39	25.447
2017	31	39	26.924
2018	33	378	18.384
2019	33	36	27.777
2020	33	32	54.163
2021	37	267	94.952
2022	39	33	245.217
2023	48	32	343.242
2024*	47	31	457.882

Kaynak: GYODER 2023 4.Çeyrek Raporu, Borsa İstanbul

*İşbu rapor tarihi itibarıyla

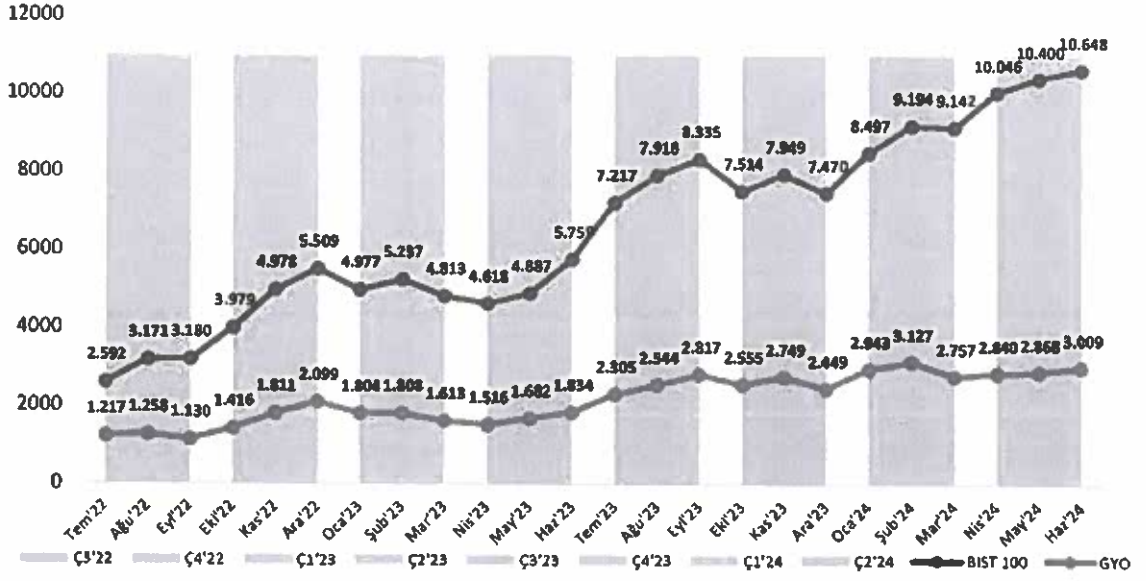
2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanmış olan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından GYO endeksi, 2023 yılının ikinci çeyreğinde BİST 100'e paralel bir şekilde tekrar yükseliş trendine girmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde yükselişe geçen GYO endeksi seçim sonrasında politik belirsizlik ortamının dağılmasıyla birlikte yükselişine devam etmiş ve Temmuz-Eylül 2023 döneminde %54'lük bir yükselişle 2.817 puana yükselmiştir. Aynı dönemde BİST 100 endeksi %45'lik artışla GYO endeksinin gerisinde kalmış ve 3. Çeyreği 8.335 puandan kapatmıştır. 2023 yılını ise GYO endeksi 2.449 puandan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı ise 7.470 puan olarak gerçekleşmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla, GYO endeksi 3.198,49 puandan kapatırken, BİST 100 endeks kapanışı ise 11.134 puan olarak gerçekleşmiştir.

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı İlçe Kurumlar Bölgesi Çarşı Cad. No: 57 Kat: 5. Kat İstanbul / Beşiktaş
Tel: 0212 327 6522 Faks: 0212 327 2825
Uyruğu Sicil No: 2735026/1779 İTÜ: 802399
Merkez No: 0796 0201 7790 0001



AYRIM EK YATIRIM
İN DEĞERLER A.Ş.

BIST GYO Endeks Performansı (TL)



Kaynak: GYODER 2023 4.Çeyrek Raporu / Matris BIST 100 ve GYO Endeks Verileri

Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların 2023 Kasım ayı itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Portföy Dağılımı						
Ortaklığın Unvanı	Gayrimenkul Yatırımları (%)	İştirakler (%)	Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%)	Diğer (%)	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
ADRA GYO	43,40	0,00	53,89	2,71	3.558.621.995	8.658.276.000
AKFEN GYO	81,64	13,57	1,97	2,82	9.080.891.513	6.487.000.000
AKİŞ GYO	91,56	0,96	4,67	2,81	16.194.238.580	10.352.300.000
AKMERKEZ GYO	92,61	0,00	6,93	0,46	3.394.147.491	5.030.640.000
ALARKO GYO	72,60	5,01	17,58	4,80	6.708.865.716	6.984.180.000
ASCE GYO	85,23	0,00	13,60	1,16	7.787.858.601	15.275.620.000
ATA GYO	96,78	0,00	0,71	2,51	302.666.388	465.025.000
ATAKULE GYO	94,89	0,01	1,93	3,17	1.836.036.664	1.982.950.200
AVRASYA GYO	80,04	6,87	12,14	0,95	529.782.791	842.580.000
BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO	50,08	0,00	31,83	18,09	9.853.856.252	16.730.000.000
DENİZ GYO	88,57	0,00	10,85	0,57	1.965.995.011	2.240.000.000
DOĞUŞ GYO	98,02	0,00	0,53	1,44	5.155.604.837	10.916.416.004
EMLAK KONUT GYO	54,61	1,75	23,59	20,04	59.876.852.000	30.704.000.000
EYG GYO	73,61	2,51	4,70	19,18	1.571.587.726	1.980.000.000
FUZUL GYO	66,20	1,53	8,31	23,96	3.584.048.630	5.822.580.000
HALK GYO	96,57	0,69	0,46	2,28	16.663.278.399	8.792.000.000
İDEALİST GYO	76,79	0,01	0,57	22,63	238.748.180	296.000.000
İŞ GYO	94,35	0,07	2,47	3,11	23.465.565.830	22.684.025.000

KIZILBÜK GYO	76,24	2,44	6,77	14,55	9.483.602.290	6.546.000.000
KİLER GYO	62,89	5,60	11,83	19,68	12.664.158.000	5.524.200.000
KORAY GYO	96,56	0,01	0,65	2,77	2.510.807.314	2.054.000.000
KÖRFEZ GYO	61,25	0,00	20,62	18,13	344.563.367	2.996.400.000
KUZU GYO	94,69	0,00	4,26	1,05	7.598.112.694	6.164.000.000
MARTI GYO	97,99	0,30	0,47	1,24	6.454.780.136	3.039.300.000
MİSTRAL GYO	82,27	0,63	15,69	1,41	1.367.198.270	1.395.882.405
NUROL GYO	79,89	0,00	11,12	8,99	1.647.824.151	2.773.327.960
ÖZAK GYO	81,40	1,08	11,95	5,56	28.869.511.425	13.788.320.000
ÖZDERİCİ GYO	85,52	13,41	0,35	0,71	2.399.826.580	1.407.500.000
PANORA GYO	90,62	0,00	7,57	1,81	3.127.851.571	3.542.640.000
PASİFİK GYO	55,42	0,98	0,88	42,72	19.054.791.546	11.086.400.000
PEKER GYO	78,06	0,00	0,67	21,27	2.191.323.103	17.897.957.720
PERA GYO	69,46	0,35	0,00	30,19	800.530.974	1.107.691.200
REYSAŞ GYO	81,33	0,57	6,10	12,00	16.256.515.257	13.220.000.000
SERVET GYO	73,23	17,15	2,40	7,22	6.944.693.866	15.516.800.000
SİNPAŞ GYO	78,89	10,24	1,03	9,84	14.102.835.066	5.160.000.000
ŞEKER GYO	87,16	0,62	7,56	4,66	3.979.895.493	3.579.643.245
TORUNLAR GYO	86,41	2,56	7,46	3,57	42.731.976.000	33.440.000.000
TREND GYO	87,97	0,00	8,57	3,46	189.643.561	727.260.000
TSKB GYO	97,05	0,55	2,16	0,24	2.411.023.207	4.309.500.000
VAKIF GYO	80,50	0,00	14,05	5,44	9.359.735.670	7.316.000.000
YENİ GİMAT GYO	78,41	0,27	19,95	1,37	6.490.923.375	9.759.052.800
YEŞİL GYO	51,87	39,34	0,01	8,78	4.515.613.887	608.949.679
ZİRAAT GYO	95,81	0,62	0,32	3,25	23.021.340.663	25.627.165.200

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni

Avantajlar

İşbu izahname tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi borcunun bulunmaması, Şirket'in karlılığının ve yatırım yapma konusunda seçeneklerinin artması kapsamında Şirket'e avantaj sağlamaktadır.

Gayrimenkul sektörü farklı büyüklüklerde pek çok şirketin faaliyet gösterdiği rekabeti yoğun olan bir sektördür. Şirket, mevcut durum itibarıyla tamamlanmış olan Çamlıca Okul Binası, Gaziosmanpaşa Vadi Evleri Projesi ile devam etmekte olan projelerin mülkiyetleri, Gazipaşa'da yer alan otel projeleri hariç Şirket'e aittir. Bu durum portföylerinin çoğunluğunun tahsisli taşınmazlar üzerindeki proje geliştirmelerine ve işletmelerine dayanan rakiplerine göre Şirket'e avantaj sağlamaktadır.

Şirket'in bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren fakat gayrimenkul yatırım ortaklığı olmayan Şirket'in rakiplerine kıyasla Şirket'e vergisel avantaj sağlamaktadır.

Şirket'in portföyünde birden fazla ve çeşitli sektörlerle hitap eden projelerin bulunuyor olması tek proje odaklı rakiplere karşı Şirket'e avantaj sağlamak ve proje kapsamında konsantrasyon riskini azaltmaktadır.

Şirket'in projelerinin tek bir ilde veya ilçede bulunmaması, ve Türkiye'de İstanbul, Gebze ve Antalya gibi Türkiye'nin farklı illerinde yer alması faaliyetlerini sadece tek bir ilde veya ilçede yürüten Şirket'in rakiplerine kıyasla Şirket'e avantaj sağlamak ve konsantrasyon riskini azaltmaktadır.



Şirket'in Gazipaşa'da faaliyete almayı planladığı otel projeleri ilgili ilçede 5 yıldızlı başka bir otel bulunmaması ve Antalya'nın Türkiye'nin önde gelen tatil beldeleri arasında yer alması kapsamında Şirket'e avantaj sağlamaktadır.

Dezavantajlar

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör, Türkiye'de ve dünyada oluşabilecek finansal krizlerden özellikle etkilenmektedir.

Son 3 yıldır hem ilk satış hem de ikinci el satışlar kapsamında Türkiye'deki konut satışları düşüş eğilimindedir. Yıllar arası düşüş oranı özellikle 2023 yılında artma eğilimi göstermiş olup 2021 ile 2022 yılları arasında toplam konut satışlarındaki düşüş %0,41 oranında gerçekleşirken 2022 ile 2023 yılları arasında işbu oran %17 olarak gerçekleşmiştir.⁴ Sektörde oluşan yavaşmalar Şirket'in faaliyetlerini de etkileyebilmekte olup bu kapsamda konut son dönemlerdeki olumsuz gelişmeler Şirket'e dezavantaj oluşturabilmektedir. Öte yandan, işbu izahnamenin 5.1. bölümünde yer verilen İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler dezavantaj oluşturabilir.

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

İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in net satışlarının faaliyet alanına göre dağılımı aşağıda paylaşılmıştır. Şirket'in hasılatı kira gelirlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.03.2023 ve 31.03.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemler itibarıyla Şirket'in kira gelirleri; Çamlıca Okul Binası'nın kiralanması neticesinde oluşmaktadır. Şirket gelirlerini oluşturan gayrimenkullerin tamamı, İstanbul ilinde yer almaktadır.

(TL)	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Kira Gelirleri	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044
TOPLAM	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044

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

İzahnamenin 5. bölümü olan Risk Faktörleri bölümünde ifade edilen unsurlar dışında olağanüstü bir etkilenme durumu olacağı düşünülmektedir.

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

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Şirket'in izahnamenin 7.2.1 maddesinde yer alan açıklamalarda geçen sektörel değerlendirmeler ve Şirket'in sektördeki konumuna ilişkin yapılan açıklamalar için aşağıdaki siteler kaynak olarak kullanılmıştır:

⁴ <https://www.gyoder.org.tr/files/202403/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf>

- GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu (Sayı: 35),
- TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri,
- TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in gerçek kişi pay sahipleri Süleyman Ekşi, Ebubekir Ekşi ve Mücahid Hamza Ekşi'dir. Tüzel kişi pay sahibi ise AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'dir.

31.03.2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in, yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine katılma anlamında devamlı bir bağının ve/veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde yüzde yirmi veya daha fazla, yüzde elliden az oranda paya veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu şirketler aşağıdaki yer almaktadır.

Ticari Unvanı	Faaliyetler	Ortaklar ve Pay Oranları	Etkin Ortaklık Oranı (%)	Kontrol Gücü Olmayan Paylar (%)	Sermaye (TL)	Kurulduğu Ülke
Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi	İnşaat, Turizm, Ticaret	1. AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. - %51 2. AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - %49	49,00	51	50.000	Türkiye Cumhuriyeti
Sour Turizm Anonim Şirketi	İnşaat, Turizm, Ticaret	1. AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. - %51 2. AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - %49	49,00	51,00	50.000	Türkiye Cumhuriyeti



Şirket'in tüzel kişi pay sahibi olan AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Pay Sahibinin Adı Soyadı	Pay Oranı (%)	Tutar (TL)
Ebubekir Ekşi	99	118.800.000
Mücahid Hamza Ekşi	1	1.200.000
TOPLAM	100	120.000.000

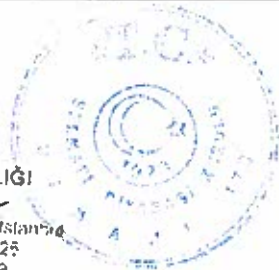
AHES İnşaat 2008 yılında kurulmuş olup 2012 yılından itibaren kamu taahhüt işlerinin yükleniciliğini yapmaktadır. Bu kapsamda TOKİ, T.C. Sağlık Bakanlığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., T.C. Milli Savunma Bakanlığı, T.C. Milli Eğitim Bakanlığı ve üniversiteler başta olmak üzere kamu idareleri tarafından ihaleleri yapılan yapım işlerinin yükleniciliğini üstlenmektedir.

Şirket'in hissedarı olan AHES İnşaat tarafından tamamlanan başlıca yapım işleri; 25.000 seyirci kapasiteli Sakarya Stadyum İnşaatı, Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi'nin birden fakülte binaları, Çaykur Çay Paketleme ve Ambar Yapım işi, toplamda 4.000 sosyal konut ve 200 derslikli okul binaları olmak üzere birçok taahhüt işi ilgili şirket bünyesinde tamamlanmıştır.

AHES İnşaat tarafından taahhüdü altında; Ordu 900 Yataklı Şehir Hastanesi, Mardin 750 Yataklı Şehir Hastanesi, Adıyaman 300 yataklı hastane, Adıyaman 3700 adet deprem konutu, Kahramanmaraş 800 adet deprem köy evi, Samsun Sanayi Sitesi 1600 adet dükkan, İstanbul Fikirtepe 1600 adet konut olmak üzere farklı kamu kurumları nezdinde ihale edilen işlerin yapımına ise devam edilmektedir. AHES İnşaat bünyesinde yaklaşık 5.000 personel istihdam edilmektedir.

Şirket'in pay sahiplerinin doğrudan pay sahibi olduğu ortaklık ve şirketler mevcuttur. Şirket'in tüzel ve gerçek kişi pay sahiplerine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır:

AHES İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.			
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Sermaye Payı (%)
AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	145.000.000	7
Sour Turizm Anonim Şirketi	İnşaat, Turizm	50.000	51
Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi	İnşaat, Turizm	50.000	51
AHES İnşaat & SHEM Yapı Adi Ortaklığı	Samsun Toybelen Küçük Sanayi Sitesi Yapım İşİ	30.000	99
AHES İnşaat & SHEM Yapı Adi Ortaklığı	Mardin Şehir Hastanesi İle Kızıltepe Ek Bina Yapım İşİ	50.000	99
AHES İnşaat & Misek İnşaat Adi Ortaklığı	Ordu İli Altınordu İlçesi 900 Yataklı Şehir Hastanesi	30.000	51
AHES İnşaat & Misek İnşaat Adi Ortaklığı	Başakşehir Hoşdere Evleri Yapım İşİ	50.000	51
AHES İnşaat & Milenyum İnşaat Adi Ortaklığı	Kahramanmaraş Deprem Köy Evleri Yapım İşİ	100.000	50



[Signature]
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

SÜLEYMAN EKŞİ			
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Sermaye Payı (%)
AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	145.000.000	45
Ekşioğlu Yönetim Org. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.	Her Türü İnşaat Taahhüt İşleri	10.114.375	20

MÜCAHİD HAMZA EKŞİ			
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Sermaye Payı (%)
AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	145.000.000	25
AHES İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	Her Türü İnşaat Taahhüt İşleri	120.000.000	1
Misal Demir Tic. ve San. A.Ş.	Her Türü İnşaat Taahhüt İşleri	100.000	100
Sour Madencilik Sağlık ve Ticaret Sanayi A.Ş.	Her Türü İnşaat Taahhüt İşleri	100.000	50
SHEM Yapı ve İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	Her Türü İnşaat Taahhüt İşleri	14.000.000	100

EBUBEKİR EKŞİ			
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Sermaye Payı (%)
AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	145.000.000	23
AHES İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	Her Türü İnşaat Taahhüt İşleri	120.000.000	99
SE Taahhüt İnşaat Tic. Ltd. Şti.	Her Türü İnşaat Taahhüt İşleri	200.000	100
Ekşizade Turizm Anonim Şirketi*	İnşaat, Turizm	50.000	100

*Şirket'in 31.03.2024 tarihli finansal tablolarında yer aldığı üzere, Ekşizade Turizm A.Ş. ünvanlı şirketi 05.10.2023 tarihinde Şirket'in bağlı ortaklığı olarak kurmuştur. Ekşizade Turizm A.Ş.'nin ana faaliyet konusu turizm tesislerinin kiralanması, işletilmesi ve turizm organizasyonlarının düzenlenmesidir. Ancak Şirket 18.07.2024 tarihinde Ekşizade Turizm paylarının tamamını Ebubekir EKŞİ'ye devretmiştir.



AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısık İtalya Bulvarı No: 5/1 Kat: 11
Tel: 0216 307 8822 Faks: 0216 327 8325
Umurhan YD 76502-1779 İTÖ 302399
Mersis No: 0786 0291 7790 0001

[Handwritten Signature]
AHES GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in halihazırda doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirket aktifinde izahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla 980.563-TL tutarında maddi duran varlık bulunmaktadır.

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

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet (TL)	31 Aralık 2020	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023	Giriş	Çıkış	31 Mart 2024
Taahhütler	3.902.954	-	-	3.902.954	-	(1.224.486)	2.678.468	-	(735.143)	1.943.325	-	-	1.943.325
Demirbaşlar	467.892	-	-	467.892	-	-	467.892	-	-	467.892	-	-	467.892
Özel Maliyetler	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055
Toplam	4.387.901	-	-	4.387.901	-	(1.224.486)	3.163.415	-	(735.143)	2.428.272	-	-	2.428.272
Birikmiş Amortismanın (-)													
Taahhütler	1.340.338	276.883	-	1.617.221	236.069	(612.245)	1.241.045	75.935	(367.571)	949.409	13.349	-	962.758
Demirbaşlar	354.268	68.947	-	423.215	40.287	-	463.502	4.394	-	467.896	-	-	467.896
Özel Maliyetler	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055
Toplam	1.711.661	345.830	-	2.057.491	276.356	(612.245)	1.721.602	80.329	(367.571)	1.434.360	13.349	-	1.447.709
Net Değer Değeri	2.676.240			2.330.410			1.441.813			993.912			980.563

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar yukarıdaki finansal tablolarda elde etme maliyetinden varsa kalıntı değerinin düşülmesiyle oluşan değer üzerinden hesaplanan birikmiş amortismanının düşülmesi (maliyet bedeli yöntemi) suretiyle gösterilmiştir.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklara ilişkin toplam sigorta teminatı tutarı 1.454.673 TL'dir.

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar

(TL)	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Konut stokları	155.733	125.893	71.567	56.042
TOPLAM	638.425	120.664	65.665	129.274

Grup, Gaziosmanpaşa / İstanbul'da bulunan 174 adet daireyi, 07 Eylül 2023 tarihinde, yüklenici şirketten teslim almıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili konutların 6 tanesi satış vaadi sözleşmesiyle müşterilere satılmış olup 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla müşteriye teslimatları yapılmamıştır. Geriye kalan 168 adet dairenin, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından bulunan 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri

1.206.255.000 TL'dir. Rapor tarihi itibarıyla, ilgili konutlar üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı 309.874.971 TL'dir.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri ile 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere ait detay bilgiler aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Konum	31 Mart 2024 tarihli gerçeğe uygun değer	31 Aralık 2023 tarihli gerçeğe uygun değer	31 Aralık 2022 tarihli gerçeğe uygun değer	31 Aralık 2021 tarihli gerçeğe uygun değer
(a) Çamlıca Okul Binası	Üsküdar / İstanbul	1.343.600.000	1.313.474.273	959.533.667	865.620.312
(b) Pendik Arsa	Pendik / İstanbul	805.000.000	822.141.095	541.574.377	270.870.139
(c) Gebze Arsa	Gebze / Kocaeli	250.000.000	264.646.334	177.080.507	236.604.608
(d) Gaziosmanpaşa Arsa	Gaziosmanpaşa / İstanbul	285.000.000	291.110.967	265.893.775	258.273.626
(e) Gaziosmanpaşa Dükkanlar	Gaziosmanpaşa / İstanbul	296.890.000	288.520.885	288.398.546	265.708.813
(e) Gaziosmanpaşa Ticari Yapı	Gaziosmanpaşa / İstanbul	103.660.000	100.720.943	100.268.519	86.374.542
(f) Gazipaşa Arsa	Gazipaşa / Antalya	65.000.000	68.980.642	43.606.549	-
TOPLAM (TL)		3.149.150.000	3.149.595.139	2.376.355.940	1.983.452.040

(a) İlgili gayrimenkul, 5.437,02 m² arsa alanı, 24.244,01 m² bina alanı olan ve özel bir eğitim kurumuna kiralanarak kullanılan arsa ve okul binasından oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; maliyet yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmektedir. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkul üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı ise 350.000.000 TL'dir. Şirket özsermayesi ile alınmıştır.

(b) İlgili gayrimenkul, 12.046 m² arsa alanından oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; gelir yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir. Şirket özsermayesi ile alınmıştır.

(c) İlgili gayrimenkul, 6.675,41 m² arsa alanından oluşmaktadır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir ipotek bulunmamaktadır fakat 30 Temmuz 2020 tarihli 33315 sayılı yazıya göre imar uygulamasının iptaline yönelik şerh bulunmaktadır. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir. Şirket özsermayesi ile alınmıştır.

(d) İlgili gayrimenkul, 2.260,84 m² arsa alanından oluşmaktadır. İlgili arsanın 1.921,79 m²'si Ana Ortaklık Şirket üzerine kayıtlı iken geriye kalan 339,05 m²'si ise İstanbul ili Gaziosmanpaşa Belediyesi'ne aittir. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir. Şirket özsermayesi ile alınmıştır.

(e) İlgili gayrimenkuller, 28 adet dükkan ve 1 adet ticari yapıdan oluşmaktadır. Dükkan ve ticari yapının ünite büyüklükleri sırasıyla 3.549,67 m² ve 1.296 m²'dir. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili dükkan ve ticari yapının inşaat süreci TOKİ tarafından tamamlanmış olup Ana Ortaklık Şirket ilgili gayrimenkulleri teslim almıştır. İlgili gayrimenkullerin 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımına göre bulunmuştur. Rapor tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkuller üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı ise 93.784.401 TL'dir. Şirket özsermayesi ile alınmıştır.

(f) İlgili gayrimenkul, 6.680 m² arsa alanından oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir. Şirket özsermayesi ile alınmıştır.

Antalya Gazipaşa 5 yıldızlı 700 yataklı otel projesi kapsamında Kültür Bakanlığına 143.750.000 TL nakdi ödeme yapılmış olup ilgili tutar Emlak Katılım Bankası'ndan kredi kullanımı ile finanse edilmiştir. Henüz inşasına başlanılmamıştır.

Sıra No	Malik	Parsel/Ada Blok /No	Edinildiği Yılı	m ²	Mevkii	Net defter Bedeli(TL)	Kullanım Amacı
1	AHES GYO	84 Ada / 95 Parsel	2016	5.437,02	İstanbul /Üsküdar	79.245.284,05	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
2	AHES GYO	3978 Ada / 16 Parsel	2020	12.046,00	İstanbul /Pendik	22.996.761,23	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
3	AHES GYO	6371 Ada / 6 Parsel	2020	6.675,41	Kocaeli /Gebze	13.281.554,70	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
4	AHES GYO	6802Ada / 1 Parsel	2017	2.260,84	İstanbul /Gaziosmanpaşa	8.527.740,00	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
5	AHES GYO	200 Ada / 37 Parsel	2023	1.023,55	Antalya /Gazipaşa	1.650.833,33	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
6	AHES GYO	200 Ada / 38 Parsel	2023	1.023,55	Antalya /Gazipaşa	1.650.833,33	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
7	AHES GYO	200 Ada / 39 Parsel	2023	1.023,55	Antalya /Gazipaşa	1.650.833,33	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı (Etiler) Arayış Cad. No: 33, Kat: 11, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27 8822 Fa. Sic. No: 327 8325
Unvanı: M.D. 785021779 LTD. 802399
Mersis No: 0785 0291 7790 0001



100

ANTALYA GAZİPAŞA OTEL YATIRIM
EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

8	AHES GYO	200 Ada / 40 Parsel	2023	1.023,55	Antalya /Gazipaşa	1.650.833,33	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
9	AHES GYO	200 Ada / 41 Parsel	2023	1.023,53	Antalya /Gazipaşa	1.650.833,33	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
10	AHES GYO	200 Ada / 42 Parsel	2023	1.023,55	Antalya /Gazipaşa	1.650.833,34	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
11	AHES GYO	1470 Ada / 1 Parsel	2023	33.673,87	Antalya /Gazipaşa		Üst kullanım hakkının tahsisini teminen verilen onuzun hakkı
12	AHES GYO	1471 Ada / 1 Parsel	2023	32.387,31	Antalya /Gazipaşa		Üst kullanım hakkının tahsisini teminen verilen onuzun hakkı
13	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A1-1	2023	66,8	İstanbul /Gaziosmanpaşa	149.155,05	Stoklar
14	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A1-2	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
15	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A1-62	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
16	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A1-64	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
17	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-1	2023	66,8	İstanbul /Gaziosmanpaşa	149.155,05	Stoklar
18	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-2	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
19	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-4	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
20	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-10	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
21	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-16	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar



22	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-22	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
23	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-28	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
24	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-34	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
25	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-40	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
26	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-46	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
27	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-52	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
28	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-58	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
29	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-64	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
30	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-68	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
31	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-1	2023	84,64	İstanbul /Gaziosmanpaşa	188.989,27	Stoklar
32	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-2	2023	66,8	İstanbul /Gaziosmanpaşa	149.155,05	Stoklar
33	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-3	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
34	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-8	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
35	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-13	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
36	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-18	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
37	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-23	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar



38	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-27	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
39	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-29	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
40	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-33	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
41	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-35	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
42	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-39	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
43	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-41	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
44	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-45	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
45	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-47	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
46	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-51	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
47	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-53	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
48	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-57	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
49	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-59	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
50	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-63	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
51	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-65	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
52	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B1-1	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
53	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B1-2	2023	58,34	İstanbul /Gaziosmanpaşa	130.265,05	Stoklar



54	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B1-3	2023	49,86	İstanbul /Gaziosmanpaşa	111.330,40	Stoklar
55	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B1-44	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
56	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B1-46	2023	58,67	İstanbul /Gaziosmanpaşa	131.001,90	Stoklar
57	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B1-47	2023	50,18	İstanbul /Gaziosmanpaşa	112.044,91	Stoklar
58	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B2-1	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
59	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B2-2	2023	58,34	İstanbul /Gaziosmanpaşa	130.265,05	Stoklar
60	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B2-3	2023	49,86	İstanbul /Gaziosmanpaşa	111.330,40	Stoklar
61	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B2-44	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
62	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B2-46	2023	58,67	İstanbul /Gaziosmanpaşa	131.001,90	Stoklar
63	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / B2-47	2023	50,18	İstanbul /Gaziosmanpaşa	112.044,91	Stoklar
64	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B3-1	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
65	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B3-2	2023	58,34	İstanbul /Gaziosmanpaşa	130.265,05	Stoklar
66	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B3-3	2023	49,86	İstanbul /Gaziosmanpaşa	111.330,40	Stoklar
67	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B3-44	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
68	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B3-46	2023	58,67	İstanbul /Gaziosmanpaşa	131.001,90	Stoklar



104

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kıskıncı Cad. No: 52/3 - Mıdıköy / Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 347 8522 Faks: 0212 327 2525
Dış Hatlar: 0090 212 75022779 İTİB: 802399
Kasas No: 0785 0291 7790 0001

AHES YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

69	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B3-47	2023	50,18	İstanbul /Gaziosmanpaşa	112.044,91	Stoklar
70	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B4-1	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
71	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B4-2	2023	58,34	İstanbul /Gaziosmanpaşa	130.265,05	Stoklar
72	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B4-3	2023	49,86	İstanbul /Gaziosmanpaşa	111.330,40	Stoklar
73	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B4-44	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
74	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B4-46	2023	58,67	İstanbul /Gaziosmanpaşa	131.001,90	Stoklar
75	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B4-47	2023	50,18	İstanbul /Gaziosmanpaşa	112.044,91	Stoklar
76	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /C1-51	2023	115,45	İstanbul /Gaziosmanpaşa	257.783,69	Stoklar
77	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /C1-52	2023	105,43	İstanbul /Gaziosmanpaşa	235.410,43	Stoklar
78	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /C1-55	2023	43,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	96.459,55	Stoklar
79	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /C2-51	2023	115,45	İstanbul /Gaziosmanpaşa	257.783,69	Stoklar
80	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /C2-52	2023	105,43	İstanbul /Gaziosmanpaşa	235.410,43	Stoklar
81	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /C2-55	2023	43,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	96.459,55	Stoklar
82	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D1-61	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
83	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D1-63	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
84	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D1-64	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısık İhtiyaçlı Yatırım Ortaklığı
Tel: 0212 327 8322 / 327 9325
Uludağ Bulvarı D: 788379 / 789 / 302399
Mersis No: 0785 0291 7790 0001



YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.

85	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-1	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
86	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-4	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
87	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-7	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
88	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-10	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
89	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-13	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
90	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-16	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
91	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-19	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
92	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-22	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
93	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-25	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
94	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-28	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
95	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-31	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
96	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-34	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
97	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-37	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
98	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-40	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
99	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-43	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
100	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-46	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısık İliçli Akademi Cad. No: 51/11 Kat: 11
Tel: 0212 227 8822 Fax: 0212 227 3825
Lisans No: M.D.765029/771/11/02309
Mersan No: 0788 0011 7700 0001

106



Signature and stamp of the company, including the text 'KYATIRIM' and 'M.D.765029/771/11/02309'.

101	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-49	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
102	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-52	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
103	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-55	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
104	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-61	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
105	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-63	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
106	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-64	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
107	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D3-1	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
108	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D3-2	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
109	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D3-3	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
110	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D3-4	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
111	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D3-5	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
112	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-6	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
113	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-7	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
114	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-8	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
115	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-9	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
116	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-10	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar

107

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Mah. / Beşiktaş Cad. No: 45 / Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 327 8822 Faks: 0212 327 8825
Uyruğu No: D 705029 / 79110 / 003390
Mersis No: 070600177000001



AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

117	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-11	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
118	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-12	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
119	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-13	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
120	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-14	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
121	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-15	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
122	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-16	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
123	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-17	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
124	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-18	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
125	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-19	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
126	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-20	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
127	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-21	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
128	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-22	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
129	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-23	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
130	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-24	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
131	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-25	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
132	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-26	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar



133	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-27	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
134	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-28	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
135	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-29	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
136	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-30	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
137	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-31	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
138	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-32	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
139	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-33	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
140	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-34	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
141	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-35	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
142	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-36	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
143	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-37	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
144	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-38	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
145	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-39	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
146	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-40	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
147	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-41	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
148	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-42	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar

149	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-43	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
150	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-44	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
151	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-45	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
152	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-46	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
153	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-47	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
154	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-48	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
155	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-49	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
156	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-50	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
157	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-51	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
158	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-52	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
159	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-53	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
160	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-54	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
161	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-55	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
162	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-56	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
163	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-57	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
164	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-58	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar

110

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Cad. Akmerkez 3. Kat No: 63 / Üsküdar / İstanbul
Tel: 0212 327 8622 Faks: 0212 327 8622
Yatırım No: 703629 / 75 / T.C. 012399
Mersis No: 0785003177900001



AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

165	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-59	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
166	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-60	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
167	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-61	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
168	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-62	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
169	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-63	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
170	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-64	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
171	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-65	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
172	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-66	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
173	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-67	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
174	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-68	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
175	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / /D4-1	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
176	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D4-2	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
177	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D4-3	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
178	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D4-55	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
179	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D4-57	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
180	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D4-58	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısık: Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 27 8822 Fax: 0 212 227 8225
Uyrukluk No: D 785029/778 TTD 802359
Mersis No: 0785 0291 7790 0001

111



[Signature]
MALKYATIRIM
ŞİRKETLERİ A.Ş.

181	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D5-1	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
182	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D5-2	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
182	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D5-3	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
184	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D5-53	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
185	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D5-55	2023	52	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
185	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D5-56	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
187	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / A2-69	2023	147,77	İstanbul /Gaziosmanpaşa	329.869,13	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
188	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / A2-70	2023	125,66	İstanbul /Gaziosmanpaşa	280.581,19	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
189	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / A2-71	2023	131,79	İstanbul /Gaziosmanpaşa	294.268,62	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
190	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / A2-72	2023	115,94	İstanbul /Gaziosmanpaşa	258.877,79	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
191	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / A2-73	2023	120,87	İstanbul /Gaziosmanpaşa	269.885,79	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
192	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C1-56	2023	169,15	İstanbul /Gaziosmanpaşa	377.688,27	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
193	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C1-57	2023	113,14	İstanbul /Gaziosmanpaşa	252.625,78	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
194	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C1-58	2023	183,8	İstanbul /Gaziosmanpaşa	410.399,67	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
195	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C1-59	2023	104,87	İstanbul /Gaziosmanpaşa	234.160,03	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
196	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C2-56	2023	169,15	İstanbul /Gaziosmanpaşa	377.688,27	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul



YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

197	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C2-57	2023	113,14	İstanbul /Gaziosmanpaşa	252.625,78	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
198	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C2-58	2023	183,8	İstanbul /Gaziosmanpaşa	410.399,67	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
199	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C2-59	2023	104,87	İstanbul /Gaziosmanpaşa	234.160,03	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
200	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D1-68	2023	107,48	İstanbul /Gaziosmanpaşa	239.987,79	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
201	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D1-69	2023	107,78	İstanbul /Gaziosmanpaşa	240.657,65	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
202	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D1-70	2023	82,33	İstanbul /Gaziosmanpaşa	183.831,36	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
203	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D1-71	2023	83,37	İstanbul /Gaziosmanpaşa	186.153,54	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
204	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D1-67	2023	215,36	İstanbul /Gaziosmanpaşa	480.868,73	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
205	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D2-71	2023	83,37	İstanbul /Gaziosmanpaşa	186.153,54	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
206	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D2-70	2023	82,33	İstanbul /Gaziosmanpaşa	183.831,36	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
207	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D2-69	2023	107,78	İstanbul /Gaziosmanpaşa	240.657,65	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
208	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D2-68	2023	107,48	İstanbul /Gaziosmanpaşa	239.987,79	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
209	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D2-67	2023	215,36	İstanbul /Gaziosmanpaşa	480.868,73	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
210	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-69	2023	107,86	İstanbul /Gaziosmanpaşa	240.836,28	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
211	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-70	2023	82,28	İstanbul /Gaziosmanpaşa	183.719,72	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
212	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-71	2023	166,95	İstanbul /Gaziosmanpaşa	372.775,98	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

213	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-72	2023	108,51	İstanbul /Gaziosmanpaşa	242.287,64	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
214	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-73	2023	107,48	İstanbul /Gaziosmanpaşa	239.987,79	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
215	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / T1/1	2023	1296	İstanbul /Gaziosmanpaşa	2.893.786,56	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

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

Gaziosmanpaşa Toplu Konut Projesi, ÇED Yönetmeliği'nin 24. maddesi kapsamına girmekte olup Şirket'e ait gayrimenkullerin de bulunduğu ilgili proje kentsel dönüşüm kapsamında TOKİ tarafından yapılmıştır. Fakat TOKİ tarafından alınan 22.07.2019 tarihli ve 71280893 E-20191719 sayılı muafiyet yazısı ile işbu proje kapsamında ÇED muafiyeti alınmıştır.

Şirket'in tamamlanan bir diğer projesi ise Çamlıca Okul Binası olup Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamına dahil olmadığı için herhangi bir yükümlülüğe tabi değildir.

Şirket'in ve iştiraklerin portföyünde bulunan Gaziosmanpaşa Arsa ve Gazipaşa otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis edilen üst kullanım hakkı kapsamında otel projesi gerçekleştirmek üzere ÇED raporu alınması gerekmektedir. Henüz Şirket ve iştirakler tarafından başvuru yapılmamış olup mimari proje ve yapı ruhsatı çalışmaları devam etmektedir.

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

Devletin Hüküm Tasarrufu Altında tescilli Antalya İli, Gazipaşa İlçesinde bulunan Şirket ve bağlı ortaklıkların 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan ön izin hakkı alınmıştır. Ön izin hakkı kapsamında yapılması planlanan otel geliştirme projeleri, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümlerine tabidir.

Ön izin aşamasında Kültür Bakanlığı tarafından kesin tahsis yapılması için gereken Şirket ve iştirakleri tarafından yapılması gereken yükümlülükler şu şekilde belirlenmiştir:

1. Ön izne konu taşınmaza ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı [Yatırımcı tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak imar uygulamasının (ifraz, tevhit, terkin ve benzeri işlemlerin) yaptırılması ve imar parselinin oluşturulmasını takiben taşınmazın kesin yüzölçümü belirlenecektir.],
2. İlgili idaresinden onaylı aplikasyon krokisi, (Ön izne konu alan için, "nez" formatında, koordinatlı ve projeksiyonu tanımlı şekilde sayısal olarak hazırlanacaktır.),
3. 25/11/2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği hükümlerine göre yatırıma uygun ÇED Raporu,
4. Kurulan veya var olan anonim şirketin kuruluş, sermaye ve ortaklık yapısını gösterir onaylı Ticaret Sicili Gazetesi ve Hazır Bulunanlar Listesi,
5. Türk Ticaret Kanununun ilgili hükümlerine göre, şirketin temsil yetkisine dair noter onaylı yönetim kurulu kararı,



ALKYATIRIM
KURUM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

6. Bölgedeki altyapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket bulunması halinde, bu birlik veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olduğuna ilişkin belge,
7. Gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre, anonim şirket adına düzenlenen Turizm Yatırımı Belgesi, ön izin süresi içerisinde Kültür Bakanlığı'na teslim edilmelidir.

Yukarıda açıklanan yükümlülükler kapsamında, ön izin aşamasında, Ana Ortaklık Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır.

Çağrankaya Turizm'in ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 16 Haziran 2023 tarihinde, Koru Mahallesi, 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel, 1473 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 54.529,78 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 145.000.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izini almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780002]-4338672 sayılı yazısına istinaden, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24.500 TL karşılığında, 29 Aralık 2023 tarihinde iktisap etmiştir.

Sour Turizm'in ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 20 Haziran 2023 tarihinde, Koru Mahallesi, 1473 Ada 1 Parsel, 1474 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 53.149,97 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 148.750.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel



AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

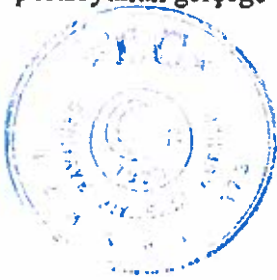
Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izini almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Sour Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780001]-4337977 sayılı yazısına istinaden, Sour Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sour Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24.500 TL karşılığında 29 Aralık 2023 tarihinde iktisap etmiştir.

Ön izin hakkı kapsamında yapılması planan otel geliştirme projeleri, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümlerine tabidir. Bu kapsamda ön izin hakkı alınan arsaların üzerinde gerçekleştirilen tesislerin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazineye %1 (yüzde bir) oranında pay ödenir.

Ön izin döneminde Şirket'ten bağımsız olarak mücbir veya kamudan kaynaklanan nedenlerden dolayı oluşabilecek aksaklıkların çözülmesi için Bakanlık tarafından yasal olarak 5 yıla kadar süre verilmektedir. 5 yıllık süre zarfında ilgili aksaklık ve sebeplerin ortadan kalkmaması halinde izin sahibi Şirket tarafından ödenen avans miktarı faizsiz olarak Şirket'e iade edilecektir.

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

Finansal tablolarda stok ve Yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında izlenen gayrimenkul portföyünün gerçeğe uygun değerlerine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:



AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Mah. A-100/1 Cad. No: 331 Üsküdar/İstanbul
Tel: 0216-367 8622 Fax: 0216-377 2225
Umumiye Y.D 785029/775 İTİB 802349
Mersis No: 0706 0201 7790 0001

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
İstanbul/ Üsküdar - 9 Katlı Betonarme Sağlık ve Eğitim Kuruluşları ve Arsası	2016	1.343.600.000	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-23 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur
İstanbul /Pendik - Arsa	2020	805.000.000	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-24 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur
Kocaeli /Gebze - Arsa	2020	250.000.000	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-25 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur
İstanbul/Gaziosmanpaşa - Arsa	2017	285.000.000	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-22 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur
Antalya/Gazipaşa - Arsa	2023	65.000.000	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-21 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur
İstanbul/Gaziosmanpaşa-Ticarethane niteliğindeki taşınmazlar	2023	400.550.000	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-26 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur
İstanbul/Gaziosmanpaşa - Konut niteliğindeki taşınmazlar	2023	1.242.835.000	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-26 numaralı rapor	Stoklar	Yoktur

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları haklardan oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıklar kalemi sırasıyla 110.977 TL, 66.392 TL, 27.400 TL ve 17.651 TL'dir.

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2020	Giriş	31 Aralık 2021	Giriş	31 Aralık 2022	Giriş	31 Aralık 2023	Giriş	31 Mart 2024
Haklar	330.867	16.347	347.214	-	347.214	-	347.214	-	347.214
Toplam	330.867	16.347	347.214	-	347.214	-	347.214	-	347.214
Birikmiş Amortisman (-)									
Haklar	193.531	42.706	236.237	44.585	280.822	38.992	319.814	9.749	329.563
Toplam	193.531	42.706	236.237	44.585	280.822	38.992	319.814	9.749	329.563
Net Defter Değeri	137.336		110.977		66.392		27.400		17.651



[Handwritten Signature]
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI DİJİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Şirket'in, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 yılları ile 31.03.2024 tarihi itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

(TL)	Cari dönem Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Cari dönem Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
VARLIKLAR				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084
Ticari Alacaklar	4.484.515	5.507.906	11.659.364	8.791.249
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4.484.515	5.507.906	11.659.364	8.791.249
Diğer Alacaklar	-	-	1.709.705	-
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	3.361	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-	-	1.706.344	-
Stoklar	234.873.193	234.873.193	226.691.709	226.691.709
Peşin Ödenmiş Giderler	791.254	1.077.319	71.511	2.088.424
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	-	7.074	-
Diğer Dönen Varlıklar	9.244.559	11.623.835	9.243.008	13.677.243
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	251.000.713	254.860.076	264.290.811	332.857.709

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Mah. Akmerkez 3. Cad. No: 53/3 Akmerkez 3. Kat
Tel: 0212 327 8822 Faks: 0212 327 8825
Ünvanı: Yabancı Yatırımcılar A.Ş.
Mersis No: 0785 0241 7796 0001

118



YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

DURAN VARLIKLAR				
Diger Alacaklar	-	-	10.153	16.677
- İlişkili taraflardan diger alacaklar	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diger alacaklar	-	-	10.153	16.677
Ozkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	49.931.234	33.818.695	-	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	226.130	241.548	303.221	121.027
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.149.150.000	3.149.595.139	2.376.355.940	1.983.452.040
Maddi Duran Varlıklar	980.563	993.912	1.441.813	2.330.410
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17.651	27.400	66.392	110.977
Peşin Ödenmiş Giderler	228.695.648	228.695.648	-	-
Diger Duran Varlıklar	-	-	16.635.662	36.271.698
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	3.429.001.226	3.413.372.342	2.394.813.181	2.022.302.829
TOPLAM VARLIKLAR	3.680.001.939	3.668.232.418	2.659.103.992	2.355.160.538

VARLIKLAR

Dönen varlıklar ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diger alacaklar, stoklar ve peşin ödenmiş giderler kaleminden oluşmaktadır. 31.03.2024, 31.12.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 tarihleriyle dönen varlıklar sırasıyla 251.000.713 TL, 254.860.076 TL, 264.290.811 TL ve 332.857.709 TL'dir.

Şirket'in dönen varlıkları, 2022 yılında 2021 yılına oranla %21 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %4 oranında azalmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %2 oranında azalış gerçekleşmiştir. Söz konusu azalmanın sebebi, ticari alacak tutarında gerçekleşen düşüş ile nakit ve nakit benzeri tutarlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi ağırlıklı olarak banka ve kasa gelirlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle nakit ve nakit benzerleri sırasıyla yaklaşık 81,6 milyon TL, 15 milyon TL, 1,8 milyon TL ve 1,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri, 2022 yılında 2021 yılına oranla %82 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %88 oranında azalmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %10 oranında azalış gerçekleşmiştir. Söz konusu azalış dönem içerisinde yapılan faaliyetlere ilişkin ödemelerden ve denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihli finansal verilerin 31.03.2024 itibariyle satın alma gücü esasına göre düzenlenmesinden kaynaklanmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kasa	5.331	8.723	-	-
Bankalar				
Vadeli mevduat (Katılım hesapları)	-	-	13.446.279	68.299.843
Vadesiz mevduat	1.601.861	1.769.100	1.462.161	13.309.241
Toplam (TL)	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacaklar kalemi ağırlıklı olarak alacak senetlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle ticari alacaklar sırasıyla yaklaşık 8,8 milyon TL, 11,7 Milyon TL, 5,5 Milyon TL ve 4,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in ticari alacaklar kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %33 oranla artmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %53 oranında azalmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %19 oranında azalış göstermiştir. Söz konusu azalış, denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihli

Peşin Ödenmiş Giderler

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Gelecek aylara ait giderler	791.254	1.077.319	17.914	627.956
Verilen iş avansları	-	-	53.597	1.460.468
TOPLAM (TL)	791.254	791.254	791.254	791.254

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları için verilen avanslar (a)	227.545.937	227.545.937	-	-
Peşin ödenmiş giderler	1.149.711	1.149.711	-	-
TOPLAM (TL)	228.695.648	228.695.648	-	-

(a) Ana Ortaklık Şirket, Kuru Mahallesi, 1470 Ada 1 Parsel, 1471 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 53.679,39 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 14 Haziran 2023 tarihinde, 143.767.000 TL (31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL karşılığı 227.545.937 TL) tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ana Ortaklık Şirket, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izni almıştır. Ön izin aşamasında, Ana Ortaklık Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.576.000.000 TL olup, ilgili değer, SPK'nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan bir değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; ilk aşamada, gelir yaklaşımına göre belirlenen değer $\frac{2}{3}$ 'ü ("1.576.000.000 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen ön izin sürecindeki şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %50 iskonto uygulanarak 788.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.



AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Mah. No: 10 Kat: No: 5/5 Nispetiye İstanbul
Tic Sic No: 274445/00001 Etiler Kat: No: 5/5 Beşiktaş
Gözetim ve Denetim A.Ş. No: 274445/00001
Mersis No: 0785 0201 7790 0001

ANKA YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KAYNAKLAR

(TL)	Cari dönem Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Cari dönem Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	165.772.251	182.400.002	5.972.740	39.200.693
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	32.527	3.071.266	55.259.445	88.808.569
Ticari Borçlar	1.278.830	2.432.733	2.317.586	1.223.156
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.278.830	2.432.733	2.317.586	1.223.156
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	794.158	246.557	137.232	185.316
Diğer Borçlar	45.385.899	51.045.729	39.607.247	782.087
- İlişkili taraflara diğer borçlar	45.229.102	47.849.566	39.587.372	452.812
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	156.797	3.196.163	19.875	329.275
Ertelenmiş Gelirler	20.346.928	20.320.312	47.414.821	51.470.671
Dönem Kan Vergi Yükümlülüğü	-	62.445	-	108.420
Kısa Vadeli Karşılıklar	465.917	360.554	383.375	449.125
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	192.507	116.200	59.938	52.640
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	273.410	244.354	323.437	396.485
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	234.076.510	259.939.598	151.092.446	182.228.037
Uzun Vadeli Borçlanmalar	93.617	109.168	4.243.482	77.981.867
Uzun Vadeli Karşılıklar	189.262	152.214	84.092	100.836
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	189.262	152.214	84.092	100.836
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	446.734.531	332.449.463
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	282.879	261.382	451.062.105	410.532.166
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	234.359.389	260.200.980	602.154.551	592.760.203
ÖZKAYNAKLAR	3.445.642.550	3.408.031.438	2.056.949.441	1.762.400.335
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	145.000.000	145.000.000	145.000.000	145.000.000
Odenmiş Sermaye	498.005.973	498.005.973	498.005.973	498.005.973
Sermaye Düzeltme Farkları				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak	(3.806)	2.168	6.916	(7.276)
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	(3.806)	2.168	6.916	(7.276)
Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(3.806)	2.168	6.916	(7.276)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	2.765.023.297	1.413.936.552	1.119.401.638	882.957.743
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	37.617.086	1.351.086.745	294.534.914	236.443.895
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	-	-	-	-
Net Dönem Kar / Zararı	3.445.642.550	3.408.031.438	2.056.949.441	1.762.400.335
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	3.680.001.939	3.668.232.418	2.659.103.992	2.355.160.538
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	165.772.251	182.400.002	5.972.740	39.200.693
TOPLAM KAYNAKLAR	32.527	3.071.266	55.259.445	88.808.569

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, diğer borçlar ve ertelenmiş gelirlerden oluşmaktadır.

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle kısa vadeli yükümlülükler sırasıyla 182.228.037 TL, 151.092.446 TL, 259.939.598 TL ve 234.076.510 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 2022 yılında 2021 yılına oranla %17 oranında azalmış, 2023 yılında 2022 yılına oranla %72 oranında artmıştır. 2024 yılının ilk çeyreği itibariyle ise %10 oranında azalmıştır. 31.12.2023 tarihli verilerde kısa vadeli yükümlülüklerin geçmiş yıllara oranla artmasının temel sebebi ise tek taksitli ve bir yıl vadeli banka kredisi kullanımınıdır. 31.03.2024 tarihi itibarıyla ise nominal bazda kısa vadeli yükümlülüklerde ticari borçlarda azalma meydana gelmemiştir. Denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihli finansal veriler, 31.03.2024 itibarıyla satın alma gücü esasına göre düzenlenmiştir. Sonuç olarak 31.03.2024 tarihli hesaplamalar kısa vadeli yükümlülüklerde azalış göstermesinin en önemli sebebi, 2024 yılındaki kısa vadeli yükümlülüklerinin 31.12.2023 tarihindeki kısa vadeli yükümlülüklerin enflasyon bazında artmamış olmasıdır.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla 88.808.569 TL, 55.259.445 TL, 3.071.266 TL ve 32.527 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %38 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %94 oranında azalmıştır. 2024 yılının ilk çeyreği itibariyle ise yaklaşık %99 oranında azalmıştır. Ziraat Bankası ve Vakıf Katılım Bankasına olan kredilerinin ödenmesinden kaynaklanmaktadır.

Diğer Borçlar

31.03.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer borçlar

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ödenecek vergi ve fonlar	156.797	31.913	19.875	50.068
Ortaklara borçlar	45.215.872	47.614.292	39.326.449	80.257
İlişkili taraflara borçlar	13.230	235.274	260.923	372.555
Taksitlendirilmiş vergi borçları	-	-	-	279.207
Diğer çeşitli borçlar	-	3.164.250	-	-
TOPLAM (TL)	45.385.899	51.045.729	39.607.247	782.087

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri; uzun vadeli borçlanmalar, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle sırasıyla 410.532.166 TL, 451.062.105 TL, 261.382 TL ve 282.879 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in uzun vadeli yükümlülüklerinde 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %10 oranında artış, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %100 oranında azalış ve 2024 yılının ilk çeyreğinde 2023 yıl sonuna göre %8 oranında azalış gerçekleşmiştir. 2023 yılı ve 2024 ilk çeyreğinde gerçekleşen azalış, uzun vadeli borçlanmalar kaleminin azalmasından kaynaklanmaktadır.



AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısık Mah. A Blok Kat. No: 50 Kat. Murat İstasyon
Tel: 0 312 457 8822 Faks: 0 312 457 8826
Mers: TR33 0810 253301 1775 İTO: 802399
Kartvizit No: 0788 0241 7799 0001

124

GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Ertelemiş Gelirler

31.03.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Alınan sipariş avansları	20.346.928	20.320.312	47.414.821	51.470.671
TOPLAM (TL)	20.346.928	20.320.312	47.414.821	51.470.671

Alınan sipariş avansları, Şirket'in konut stokları için almış olduğu nakit avanslardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler bulunmamaktadır.

Özkaynaklar

Özkaynaklar kalemi ağırlıklı olarak ödenmiş sermaye, geçmiş yıl kar / zararları ve net dönem karı / zararı kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in özkaynaklar kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %17 oranla artmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %66 oranında artmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %1 oranında artış gerçekleşmiştir. 2023 yılındaki %66 oranında gerçekleşen artışın sebebi geçmiş yıllar karları ve dönem net karında gerçekleşen artıştır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

(TL)	Cari dönem Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Cari dönem Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Cari dönem Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044
Satışların Maliyeti	-	-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044
Genel Yönetim Giderleri	(6.464.493)	(2.038.484)	(10.319.169)	(5.479.494)	(6.447.633)
Pazarlama Giderleri	-	-	(47.053)	(591.346)	(686.540)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	41.583.875	416.416	773.760.625	432.574.949	304.898.404
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(42.111.618)	(286.097)	(598.217)	(60.300.286)	(996.660)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	(4.077)	5.552.190	792.612.899	407.074.025	333.371.615
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	800.220	800.220	1.077.207	7.058.886
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	-	-	-	(108.006)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	16.112.539	-	33.762.314	-	-
FINANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	16.108.462	6.352.410	827.175.433	408.151.232	340.322.495
Finansman Gelirleri	103.207	502.189	703.745	2.770.586	504.018
Finansman Giderleri (-)	(7.749.447)	(3.476.717)	(27.124.791)	(31.875.438)	(32.381.138)
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	29.154.864	14.426.909	103.878.003	30.044.171	27.807.338
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	37.617.086	17.804.791	904.632.390	409.090.551	336.252.713
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	-	(9.312.662)	446.454.355	(114.555.637)	(99.808.818)
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(71.178)	(280.176)	(274.118)	(119.097)

Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	(9.241.484)	446.734.531	(114.281.519)	(99.689.721)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	37.617.086	8.492.129	1.351.086.745	294.534.914	236.443.895
Dönem Karı / (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	37.617.086	8.492.129	1.351.086.745	294.534.914	236.443.895
Pay Başına Kazanç	0,26	585,66	9,32	20.312,75	16.306,48

Hasılat ve Brüt Kar

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.03.2023 ve 31.03.2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in hasılatı sırasıyla yaklaşık 36 milyon TL, 41 milyon TL, 30 milyon TL, 7,4 milyon TL ve 6,9 milyon olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in 31.03.2024 tarihli hasılatı ve brüt karı bir önceki yıla oranla yaklaşık %7 oranla azalmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderler

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi; yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkları, reeskont geliri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. 2022 yılında 2021 yılına göre %42 oranında 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %79 oranında artış göstermiştir. 2024 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre %9886 oranında artış gerçekleşmiştir. Artışın temel sebebi yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer artışları hesabından kaynaklanmaktadır.

Finansman Gelir ve Gideri

Şirket'in finansman gelirleri faiz (katılım hesapları) gelirleri ve kur farkı gelirlerinden oluşmaktadır. Finansman gelirleri; 2022 yılında 2021 yılına göre % 450 oranında artış, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %75 oranında azalış ve 2024 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre %79 oranında azalış gerçekleşmiştir.

Şirket'in finansman giderleri ise kredi faizi, kur farkı ve diğer finansman giderlerinden oluşmaktadır. Finansman giderleri; 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %2 oranında, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %15 oranında azalış ve 2024 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre %123 oranında artış gerçekleşmiştir. Finansman giderlerinde gerçekleşen bu artış kredi faiz giderleri ve diğer finansman giderleri tutarlarının artmasından kaynaklanmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler ve Giderler

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabı sabit kıymet satış karı ve ticari olmayan alacaklardan adet gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2023 dönemlerinde sırasıyla 7.058.886 TL, 1.077.207 TL, 800.220 TL, 800.220 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2024 döneminde yatırım faaliyetlerinden gelirler tutarı oluşmamıştır. Yatırım faaliyetlerinden olan giderler ise ticari olmayan borçlardan adet giderlerinden oluşmakta olup sadece 31.12.2021 yılında 108.006 TL bakiye oluşmuştur.

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 05.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02.46161 sayılı yazısı ile bildirilen 22.11.2023 tarih ve 73 / 1598 sayılı kararın ardından 08.01.2024 tarihinde yapılan ve 04.01.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne geçiş ile kurumlar vergisi ve gelir vergisinden muaf hale gelmiştir. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçmesiyle birlikte, 31 Aralık 2023 ve 31 Mart 2024 tarihli konsolide finansal tablolarında "TMS 12 Gelir Vergileri" standartı uyarınca ertelenmiş

vergi varlık / yükümlülükleri hesaplanmamıştır. Şirket'in bağlı ortaklık ve iştirakleri ise kurumlar vergisine tabidir ve kurumlar / ertelenmiş vergisi yükümlülükleri olduğu tarihte, dönemsellik ilkesi gereğince yukarıda yer alan finansal tablolarda kurumlar / ertelenmiş vergisi karşılığı ayrılmaktadır.

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

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.03.2023 ve 31.03.2024 dönemleri itibarıyla net satışları sırasıyla; 36.604.044 TL, 40.870.202 TL, 29.816.713 TL, 7.460.355 TL ve 6.988.159 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in net satışları Beşiktaş Kabataş Vakfı ile akdedilen kira sözleşmesinden olan kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in hasılatında; 2022 yılında 2021 yılına göre %12 oranında artış, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %27 oranında azalış ve 2024 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre %6 oranında azalış gerçekleşmiştir. 31.03.2024 tarihli bağımsız Denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihleri finansal veriler, 31.03.2024 itibarıyla satın alma gücü esasına göre düzenlenmiştir. Bu kapsamda kira gelirinin bir yıllık TÜFE oranındaki artışı enflasyonun altında kaldığından ilgili kalemlerde azalış gerçekleşmiştir.

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

Türkiye'nin kişi başına düşen GSYH, faiz oranları, enflasyon oranı, cari işlemler dengesi, dış ticaret haddi, kamu tasarrufları, finansal derinlik, para arzı, yaşlı bağımlılık oranı, genç bağımlılık oranı, kentleşme oranı, servet ve borçlanma kısıtı, gayrimenkul ve inşaat sektöründeki değişkenler dolaylı ve doğrudan olarak Şirket'i etkileyebilecektir. Belirtilen faktörler ve işbu izahnamenin 5. bölümünde belirtilen riskler dışında Şirket'i doğrudan etkilemiş bir değişken bulunmamaktadır.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Tutar (TL)	31.03.2024
Borçluluk Durumu	
Kısa vadeli yükümlülükler	234.076.510
Garantili	
Teminatlı	
Garantisiz/Teminatsız	234.076.510
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	282.879
Garantili	
Teminatlı	
Garantisiz/Teminatsız	282.879
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	234.359.389
Özkaynaklar	
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	145.000.000
Yasal yedekler	-
Diğer yedekler	2.816.866.957
TOPLAM KAYNAKLAR	3.680.001.939
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	5.331
B. Nakit Benzerleri	1.601.861

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Cad. No:111, Üsküdar/İstanbul
Tic. Sic. No: 275522 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
M. Sic. No: D 275522-1/19970-802300
Vergi No: 0786 6291 7740 0001

127



[Signature]
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORtaklık GeNERELER A.Ş.

C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	1.607.192
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	165.772.251
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	32.507
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	165.804.778
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	164.197.586
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	93.617
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	165.898.395

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket; işletme sermayesi, vergi ödemeleri, tedarikçi ödemeleri, gayrimenkul alımı ve yüklenici avans ödemeleri sebebiyle farklı zamanlarda kredi kullanımı yapabilmektedir. Şirket'in fon kaynakları aşağıda yer almaktadır:

(TL)	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	7.944.631	23.869.357	(44.103.659)	156.134.237	199.846.592
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-	367.572	367.572	(19.630.046)	(692.987)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			28.469.241	(141.591.746)	(94.412.144)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	30.721	(3.534.529)	(10.978.346)	(26.416.403)	90.519.571
Nakitteki Enflasyon Etkisi	(201.352)	(1.716.749)	(2.152.271)	(40.284.241)	(10.038.027)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış	(170.631)	(5.251.278)	(13.130.617)	(66.700.644)	80.481.544
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	1.777.823	14.908.440	14.908.440	81.609.084	1.127.540
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	1.607.192	9.657.162	1.777.823	14.908.440	81.609.084

Şirket'in işletme faaliyetlerinde nakit akış bakiyeleri 31.12.2023 döneminde önceki yıla göre %88 oranında azalmış, 31.03.2024 döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %83 oranında azalmıştır. İlgili azalışların hesaplamalarda enflasyon muhasebesi uygulanmasından kaynaklanmaktadır.

11.1. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket fon durumu ve borçlanma ihtiyacını finansal borç / toplam sermaye ve finansal borç / toplam özkaynak oranlarını kullanarak izlemektedir. Net borç, hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Toplam sermaye ise özkaynaklar ile net borcun toplanmasıyla hesaplanmaktadır.

(TL)	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Finansal Borçlar	234.359.389	260.200.980	602.154.551	592.760.203
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084
Net Borç	232.752.197	258.423.157	587.246.111	511.151.119
Toplam Özkaynak	3.678.394.747	3.666.454.595	2.644.195.552	2.273.551.454
Toplam sermaye	3.445.642.550	3.408.031.438	2.056.949.441	1.762.400.335
Finansal Borç / Toplam Sermaye	%	%7	%22	%22

Şirket'in finansal borç/sermaye oranı 31.03.2024 itibarıyla %6 oranında gerçekleşmiştir.

11.2. İşletme sermayesi beyanı:

31.03.2024 tarihi itibarı ile Şirket'in cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi mevcuttur. Şirket'in 31.03.2024 tarihi ile dönen varlıkları toplamı 251.000.713 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 234.076.510 TL olup, net işletme sermayesi 16.924.203 TL'dir.

Şirket yönetiminin işletme sermayesi göstergelerini takip etmek için kullandığı net işletme sermayesi tablosu aşağıda verilmektedir.

(TL)	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Dönen Varlıklar	251.000.713	254.860.076	264.290.811	332.857.709
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	234.076.510	259.939.598	151.092.446	182.228.037
Net İşletme Sermayesi	16.924.203	(5.079.522)	113.198.365	150.629.672

*31.12.2023 tarihli dönemde toplam dönen varlıklar kaleminin 234.873.193 TL'lik kısmı stoklar kaleminden oluşmaktadır. Gaziosmanpaşa / İstanbul'da bulunan 174 adet daireyi, 07 Eylül 2023 tarihinde, yüklenici şirketten teslim almıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili konutların 6 tanesi satış vaadi sözleşmesiyle müşterilere satılmış olup 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla müşteriye teslimatları yapılmamıştır. Geriye kalan 168 adet dairenin, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından bulunan 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.206.255.000 TL'dir. Rapor tarihi itibarıyla, ilgili konutlar üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı 309.874.971 TL'dir.

Şirket'in 31.12.2023 döneminde kısa vadeli yükümlülüklerdeki artışın sebebi Antalya Gazipaşa'da otel projesinde üst hakkı tahsisi katılım payı ödemesi için kredi vadesinin bir yıldan kısa bir süre kalmasında kaynaklı kısa vadeli borçlar kaleminde artış olmasıdır.

Şirket'in işbu izahname tarihinden itibaren en az on iki aylık bir dönem için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.

11.3. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

11.4. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

AMES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kırsal Köyü, Çarşamba Cad. No: 5/A, Üsküdar/İstanbul
Tel. No: (0212) 37 8822 Faks No: (0212) 37 8826
Umevce No: D 285029/775 İTİB 802399
Mevce No: 0785 0291 7790 0001



AMES
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in organizasyon şemasında muhasebe, finans ve idari işlerde beyaz ve mavi yakalı olmak üzere personelleri bulunmaktadır. Şirket'in halka arzı sonrası planıldığı satış ve kiralama ile proje geliştirilmesi amacıyla personel sayısı artması hedeflenmektedir.

Mevcut durum itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki yükümlülüklerle engel teşkil etmemekle birlikte, Şirket'in halka arz sonrasında III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 19'uncu maddesinde belirtilen "faaliyetlerin etkin bir şekilde yürütülmesini sağlayacak sayıda nitelikli personelin istihdam edilmesi ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen görevleri yerine getirecek ihtisas personelinin" bükümü de dikkate alınarak Şirket faaliyetlerinin daha etkin yürütülmesini teminen Şirket faaliyetlerinin etkin şekilde yürütülmesini sağlayacak sayıda personelin istihdam edilecektir.

15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Süleyman Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 2 yıl 8 ay	65.250.000	45
Ebubekir Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 2 yıl 8 ay	33.350.000	23
Mücahid Hamza Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 2 yıl 8 ay	36.250.000	25
Mehmet Levent Hacıislamoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	-	3 yıl / 2 yıl 8 ay	-	-
İsmail Güldah	Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	-	3 yıl / 2 yıl 8 ay	-	-

Yönetim Kurulu üyelerinin İhraççı dışında yürüttükleri görevler, 15.4 numaralı bölümde verilmektedir.

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu üyeleri yönetimde söz sahibidir. Şirket yönetiminde söz sahibi olan personel ise genel müdürdür. Genel Müdür Süleyman EKŞİ aynı zamanda Yönetim Kurulu Başkanıdır.

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. No: 53 Üsküdar/İstanbul
Tel: (0216) 27 8822 Faks: (0216) 27 8825
Umurcazı D 755025 179 İTİ 802390
Mersis No: 0785 0291 7790 0001

131



ŞİRKET YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Şirket, 03.01.2012 tarihinde kurulmuştur. SPK'nın 22.11.2023 tarih ve 73/1598 sayılı izni ile bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

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

Ebubekir Ekşi ve Mücahid Hamza Ekşi kardeşler ve Süleyman Ekşi'nin oğullarıdır.

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

Yönetim Kurulu

Süleyman Ekşi- Yönetim Kurulu Başkanı

Süleyman Ekşi, liseyi İstanbul Mehmet Beyazıt Lisesi'nde, üniversiteyi 1994'te Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi'nde tamamlamıştır.

Süleyman Ekşi 1984 yılı sonuna kadar babası Hakkı Ekşi'nin şahıs firmasında şantiyelerde çalışmış 1984 yılında HEKTAŞ şirketler grubunun ortağı ve inşaatlardan sorumlu yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. Bu görev kapsamında alt yapı ve üstyapı işlerinde 50 milyar TL tutarında kamu ihalesini zamanında ve başarıyla bitirerek teslim etmiştir.

2000 yılında kurduğu Süleyman Ekşi İnşaat şahıs firmasını 2012 yılında aktif hale getirmiştir. Geçmişten gelen birikimleri ve babası Hacı Hakkı Ekşi'den aldığı tecrübelerini oğullarına aktarmayı hedefleyerek 2012 yılında oğulları Mücahid Hamza, Ebubekir ve Muhammed Arif Ekşi ile Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ve SHEM Yapı ve İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ni kurmuştur.

Günlüğümüzde devam eden şehir hastanesi, milli savunma bakanlığı projeleri, sanayi sitesi, toplu konut, üniversiteler ve özel inşaatlar toplamda 20 milyar TL kamu projesini yürütmektedir.

Bunun haricinde Türkiye'nin ilk GYO'larından olan İDEALİST GYO firmasının kurucu ortağı / Yönetim Kurulu üyesi olarak 2007 - 2017 tarihleri arasında görev yapmıştır.

Sosyal sorumluluk kapsamında Hakkı EKŞİ Vakfı ve EKŞİOĞLU Vakfı Yönetim Kurulu'nda görev almakta olup sağlık, eğitim ve kültür adı altında bağış binaları yapmış ve halkımızın hizmetine sunmuştur.

Mücahid Hamza Ekşi- Yönetim Kurulu Başkan Vekili

İlk ve orta öğretim hayatını Büyük Çamlıca Koleji'nde, liseyi ise Bilfen Anadolu Lisesi'nde tamamlamıştır. Beykent Üniversitesi İnşaat mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Lisans eğitimine devam ederken babası ve kardeşleri ile AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'yi kurdu ve Türkiye'nin birçok bölgesinde projeler yaptı ve bu çalışmalarını halen sürdürmektedir. İş hayatındaki deneyimlerini ve birikimini sosyal sorumluluk kapsamında faydaya dönüştürmek üzere çeşitli dernek, vakıf ve kulüplerde üyelikleri devam etmektedir.

Ebubekir Ekşi- Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ebubekir Ekşi, Beykent Üniversite İnşaat Mühendisliği Bölümünü tamamlamıştır. Ebubekir Ekşi 2014 yılından itibaren grup şirketleri AHES İnşaat A.Ş., SHEM Yapı, Süleyman EKŞİ A.Ş. firmalarının yönetiminde aktif rol alarak projelerin başarıyla yürütülmesini sağlamıştır. Günlüğümüzde devam eden şehir hastanesi, milli savunma bakanlığı projeleri, sanayi sitesi, toplu konut, üniversiteler ve özel inşaatlar toplamda 20 milyar TL kamu projesinin yönetiminde yer



HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Sour Madencilik Sağlık ve Ticaret Sanayi A.Ş.	Tek Pay Sahibi	%100	Ortaklığı ve Yönetim Kurulu Başkanlığı devam etmektedir.
Ebubekir Ekşi	AHES İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	Ortak/ Yönetim Kurulu Başkan Vekili	%99	Ortaklığı ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği devam etmektedir.
	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ortak/ Yönetim Kurulu Başkan Vekili	%23	Ortaklığı ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği devam etmektedir.
	SE Taahhüt İnşaat Tic. Ltd. Şti.	Tek Pay Sahibi	%100	Ortaklığı ve Yönetim Kurulu Başkanlığı devam etmektedir.
	Ekşizade Turizm A.Ş.	Tek Pay Sahibi	%100	Ortaklığı ve Yönetim Kurulu Başkanlığı devam etmektedir.

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 süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

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, kayyuma 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 ise 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 ise 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 ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı ödemesi yapılmaktadır.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle 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:

Yoktur.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Süleyman Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 2 yıl 8 ay	65.250.000	45
Ebubekir Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 2 yıl 8 ay	33.350.000	23



Mücahid Hamza Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 2 yıl 8 ay	36.250.000	25
Mehmet Levent Hacısılamoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	-	3 yıl / 2 yıl 8 ay	-	-
İsmail Güldalı	Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	-	3 yıl / 2 yıl 8 ay	-	-

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

Yoktur.

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

Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla mevcut Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiye yukarıda yer verilmektedir. Şirket tarafından denetim komitesi, riskin erken saptanması komitesi ve kurumsal yönetim komitesi kurulacaktır. Söz konusu komitelerin kurulmasına ilişkin olarak henüz yönetim kurulu kararı alınmamıştır. Söz konusu komiteler sermaye piyasası mevzuatına uygun şekilde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi atanacaktır. Dolayısıyla ilgili komitelerin, Şirket paylarının halka arzını takiben SPK'nın II-17b.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen sürelerle uyularak ve her hâlükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleşecek ilk genel kurul toplantısına kadar faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesi uyarınca paylarının ilk kez halka arz edilmesi veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklıklar, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir. Bu nedenle Şirket, SPK tarafından yeni liste ilan edilene kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklerle Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır.

Esas Sözleşme'nin sermaye piyasası mevzuatına uyumu tamamlanmış olup Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16'ncı maddesi uyarınca SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkelerine uyulacak olup zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup, Esas Sözleşme'ye aykırı sayılacaktır.

136



[Handwritten signature]
MEVİ KALKI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AHES
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
 YÖNETİM ŞİRKETİ

Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. No: 53 Üsküdar/İstanbul
 Tel: 0212 397 8322 Faks: 0212 397 8825
 Mersis No: TR78 2900 7791 0002 8023 99 0001
 Kurum No: 0786 0201 7795 0001

12.03.2024 tarih ve 2024/007 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket'in Bilgilendirme Politikası, Ücretlendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası'nın içerikleri belirlenmiştir. Anılan politikalardan Bağış ve Yardım Politikası ile Kar Dağıtım Politikası'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca yapılacak ilk genel kurulda ayrı bir gündem altında genel kurulun onayına sunulmasına, Bilgilendirme Politikası ile Ücretlendirme Politikası'nın ise Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca yapılacak ilk genel kurulun bilgisine sunulmasına karar verilmiştir. Politika metinleri aşağıda yer almaktadır:

Bilgilendirme Politikası

1. Amaç

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eşzamanlı paylaşarak aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır.

Şirket kamuyu aydınlatma konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemeler ile Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST") düzenlemelerine uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İlanlar" başlıklı 28'inci maddesi ve "Bilgi Verme" başlıklı 29'uncu maddesine göre:

"Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır."

"Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporlarını Kurul'un öngördüğü düzenlemeler uyarınca kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir."

Şirket Bilgilendirme Politikası, SPK'nın Özel Durumlar Tebliği (II-15.1)'nin 17'nci maddesi ile Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi www.ahesgyo.com aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Bilgilendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin bilgisine sunulur. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirme Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben Şirket internet sitesinde (www.ahesgyo.com) yayımlanır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Bu politikanın uygulama esas ve usulüne ilişkin tüm sorular, Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yöneltilmelidir.

3. Bilgilendirme Yöntem ve Araçları

Bilgilendirme Politikası çerçevesinde Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçları aşağıda belirtilmiştir.

- Periyodik olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'na ("KAP") girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar
- Yıllık Faaliyet Raporları
- Şirket İnternet sitesi (www.ahesgyo.com)
- Özel durum açıklama formları
- Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ve günlük gazeteler aracılığı ile yapılan ilan ve duyurular
- Telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri

4. Bilgilendirme toplantıları veya basın toplantılarında açıklanan sunum ve raporlara ilişkin esaslar

Pay sahipleri, yatırımcılar ve analistlerden Şirket'e iletilen bilgi talepleri, kamuya açıklanmış bilgiler çerçevesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından doğru, eksiksiz ve eşitlik ilkesi gözetilerek yazılı, sözlü ya da bilgilendirme toplantıları vasıtasıyla yanıtlanır.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler de dahil olmak üzere, özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasında basın-yayın organlarından yararlanılabilir, basın toplantıları yapılabilir ve/veya basın bültenleri yayınlanabilir ve diğer iletişim yolları kullanılabilir. Özel durumlara konu hususların bahsedilen şekilde kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

Şirket yetkilileri, zaman zaman, yatırımcılar ve analistlerle bilgi paylaşmak amacıyla ulusal ve uluslararası düzeyde konferanslara veya toplantılara iştirak edebilirler. Bu etkinliklerde kullanılan sunumlar ve raporlar Şirket'in internet sitesinde yayımlanabilir.

5. Şirket hakkında basın-yayın organlarında veya İnternet sitelerinde yer alan haber ve söylentilerin takibi ile buna ilişkin açıklamaların yapılma esasları

Şirket, ulusal veya uluslararası basın-yayın organları, internet siteleri ve diğer iletişim kanallarında yer alan haber ve söylentileri bir medya takip şirketi aracılığıyla takip eder.

Şirket prensip olarak basın-yayın organları, internet siteleri ve diğer iletişim kanallarında yer alan spekülasyonlar konusunda herhangi bir görüş bildirmez. Herhangi bir haber ve söylentinin Şirket paylarının değeri ve yatırımcıların kararları üzerinde etki yapıp yapmayacağını değerlendirilmesini Genel Müdür ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü yapar ve özel durum açıklamasının yapılıp yapılmamasına karar verir. Çıkan haber ve söylentilerin Şirket paylarının değerini ve yatırımcıların kararlarını etkileyebilecek bir husus olduğu kanaatine varılırsa, konu ile ilgili özel durum açıklaması yapılır. Şirket adına bu özel durum açıklamalarını yapmaya Yönetim Kurulu Başkanı, Genel Müdür veya Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi yetkilidir.

6. Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar gizliliğinin sağlanmasına yönelik alınan tedbirler

Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar, Şirket yönetimi söz konusu bilgilerin gizliliğinin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda ilgili bilgilere sahip olan çalışanlar özel durum açıklaması yapılmaya kadar bilgileri üçüncü kişilerle paylaşamazlar. Şirket, meşru çıkarlarının zarar görmemesi için içsel bilgilerin kamuya açıklanmasını, yatırımcıların yanıltılmasına yol açmaması ve bu bilgilerin gizli tutulmasını sağlayabilecek olması kaydıyla erteleyebilir. Bu



HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

kamuya yapılan tüm açıklamalara internet sitesi üzerinden erişim imkânı sağlanır. İnternet sitesi buna uygun olarak yapılandırılır ve bölümlendirilir. İnternet sitesinin güvenliği ile ilgili her türlü önlem alınır. İnternet sitesi SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü içerikte ve şekilde düzenlenir. Özellikle yapılacak genel kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve genel kurula katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde dikkat çekecek şekilde yer verilir. İnternet sitesinin geliştirilmesine yönelik çalışmalara sürekli olarak devam edilir.

Ücretlendirme Politikası

1. Amaç

Ücretlendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlenmesidir.

Şirket ücretlendirme konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ücretlendirme Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi www.ahesgyo.com aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Ücretlendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in ücretlendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Ücretlendirme Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşüne sunulur, Şirket internet sitesinde www.ahesgyo.com yayımlanır.

3. Ücretlendirme Esasları

Ücret komitesi, bu komitenin bulunmaması durumunda, kurumsal yönetim komitesi, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.

Yönetim kurulu, Şirket'in belirlenen ve kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Şirket'in kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşıp ulaşmadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşılamaması durumunda gerekçeleri yıllık faaliyet raporunda açıklanır. Yönetim Kurulu hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştirisini ve performans değerlendirmesini yapar. Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir.

Genel olarak ücret seviyesi belirlenirken, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, sahip olunan bağlı ortaklıkların ve iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulmaktadır. İdari Sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirket'in faaliyet

çerçevede yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece Şirket, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtımına konu edilebilecek net kârdan, nakit ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtmayı hedeflemektedir.

Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikası çerçevesinde her yıl kâr payı dağıtımına ilişkin teklifini karara bağlar ve genel kurulun onayına sunar. Yönetim kurulunun genel kurula karar dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şekline ilişkin bilgilere kar dağıtımına ilişkin gündem maddesinde yer verilir ve bu husus genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine ve onayına sunulur.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirket'in kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtılabilir.

4. Kâr Payı Dağıtım Esasları

Kâr payı dağıtım esasları, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kârın Dağıtım ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesinde düzenlenmiştir.

"Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe



e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

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

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

5. Kâr Payı Avansı Dağıtım Esasları

Şirket Esas Sözleşmesi'nin “Kar Payı Avansı” başlıklı 33'üncü maddesine göre; “Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Bağış ve Yardım Politikası

1. Amaç

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir.

Şirket, bağış ve yardımlar konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn”), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (“SPK”), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Bağış ve Yardım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi (www.ahesgyo.com) aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Bağış ve Yardım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bağış ve Yardım Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur Şirket internet sitesinde (www.ahesgyo.com) yayımlanır.

3. Bağış ve Yardım İlkeleri

Şirket Esas Sözleşmesi'nin “Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları” başlıklı 6. maddesine göre:

“Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve demekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı



aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.”

Şirket'in bağış yapılabilmesi yukarıdaki Esas Sözleşme hükmü ile mümkün kılınmış ve yapılacak bağışın sınırının Genel Kurul tarafından belirleneceği belirtilmiştir. Şirket'in pay sahiplerinin haklarının korunması esastan uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde yapılabilir. Kurum ve kuruluşlara yapılacak bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Esas Sözleşme hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımlar olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur.

Bağış ve yardımlar konusunda SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Halka açılma sonrası dönemde sermaye piyasası mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ile Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkeleri karşısındaki durumu, sermaye piyasası mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

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

Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri

- Pay sahiplerine ve pay sahipleri ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yönetmek,
- Yatırımcıların Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini, kamuya açıklanmamış gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, mevzuat ve Şirket'in kamuyu aydınlatma politikası çerçevesinde açık ve net olarak yanıtlamak,
- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuatta, Esas Sözleşme'ye ve diğer ortaklık iç düzenlemelerine uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil Sermaye Piyasası Mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonunu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere konferans, panel, seminer ve tanıtım toplantılarına katılım sağlamak.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Şirket halihazırda Yatırımcı İlişkileri birimi oluşturmamıştır. İzahname tarihi itibari ile sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. II.17.1 sayılı Tebliğ uyarınca, payları halka ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, payların borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren 6 ay içinde Yatırımcı İlişkileri bölümü oluşturma

ve bölümün doğrudan bağlı olarak çalışacağı Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi belirleme yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu bağlamda Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği madde 11/6 uyarınca Şirket paylarının halka arzını takip eden 6 ay içinde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi'ni belirleyerek ilgili bilgiyi KAP'ta yayımlayacaktır.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla toplam çalışan sayısı 5'tir. Şirket'in tüm çalışanları İstanbul'da bulunmaktadır. Halihazırda ise yukarıda organizasyon şemasında da belirtildiği üzere 4 beyaz yaka ve 2 mavi yakalı olmak üzere toplamda 7 personeli bulunmaktadır.

Mevcut durum itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki yükümlülüklerle engel teşkil etmemekle birlikte, Şirket'in halka arzı sonrasında, Şirket faaliyetlerinin daha etkin yürütülmesi, projelerin geliştirilmesi amacıyla pazarlama, insan kaynakları başta olmak üzere personel sayısının artması hedeflenmektedir.

Çalışan			
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Beyaz Yaka	3	4	3
Mavi Yaka	2	1	2
Toplam	5	5	5

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.



