ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 20./07./2023. tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL'den 659.000.000 (altı yüz elli dokuz milyon) TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek 99.000.000 (doksan dokuz milyon) TL ve mevcut Abdulkadir Konukoğlu'nun sahip olduğu 66.000.0000 (altmış altı milyon) TL olmak üzere toplam 165.000.000 (yüz altmış beş milyon) TL nominal değerli 165.000.000 (yüz altmış beş milyon) adet payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahname'nin onaylanması, İzahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurul'ca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın (www.ascegyo.com.tr) adresli internet sitesinde ve halka arzda satışa aracılık edecek Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.halkyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU İZAHNAME 1923

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu İzahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece İzahname'nin yayım tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

İÇİNDEKİLER

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

KISALTMA VE TANIMLAR

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 06.04.2023 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanında:

"1. Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kurulumuzdan alınacak belgenin Borsanıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesinin 12'nci maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer alması,

3. Türkiye Katılım Bankaları Birliği Danışma Kurulu tarafından oluşturulan "Pay Senedi İhracı ve Alım-Satım Standardı" ile "Katılım Finans İlkelerine Uygun Faaliyet Gösteren Şirketlerin Belirlenmesinde Esas Alınacak Rehber" dayanak alınarak oluşturulmuş olan ve Şirket tarafından 31.12.2022 tarihli finansal tablo verilerine göre doldurulan "Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu"nda (Form) Şirket tarafından verilen bilgiler dikkate alındığında Şirketin Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihte BIST Katılım Tüm Endeksinde yer alma şartlarını sağladığının değerlendirildiğinin, endeks değerleme dönemlerinde de söz konusu şartları sağlaması halinde ilgili katılım endekslerine dahil edilebileceğinin izahnamede, Formun izahname ekinde yayımlanması hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği kararа dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

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

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

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

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

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

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı : Aykut HALİT Görevi : Sorumlu Denetçi	31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 Dönemlerine Ait Özel Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı : Ökkeş Fatih AKYURT Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı : Aysel ERBOĞA Görevi : Değerleme Uzmanı	Gayrimenkul Değerleme Raporları

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

2. ÖZET

A-GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	**Başlık**	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	Giriş ve uyarılar	• **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** • **Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

B-İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	İhraççı'nın ticaret unvanı ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. İşletme adı bulunmamaktadır.
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	Hukuki Statüsü : Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat : T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke : Türkiye Kayıtlı Merkezinin Adresi : Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64 Hayat Evleri Sit. A Blok Altı Şehitkâmil/GAZİANTEP Tel : +90 (342) 339 18 00 İnternet Adresi : www.ascegyo.com.tr
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi**	Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı izni ardından 13.02.2023 tarihinde yapılan ve 14.02.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ve Esas Sözleşme'nin 5'inci ve 6'ncı maddeleri uyarınca Şirket'in faaliyet alanları gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktır. **<u>Gayrimenkul Sektörü</u>** Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm/otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün, GSYH içindeki payı 2022 yılında 3 [illegible]

çeyreği itibari ile % 4,7 (yüzde dört virgül yedi) olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Konut Satışları

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan konut satışları 2022 yılında 1.485.622 seviyesinde gerçekleşmiştir. Konut satışlarının son dört yıldaki istatistiklerine bakıldığında ise aydan aya sapmalar olmakla birlikte yıllar itibariyle yataya yakın bir seyir izlediği görülmektedir.

Konut Fiyatları

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. Mart 2023 itibariyle konut fiyat endeksi 809,3 seviyesine ulaşarak yıldan yıla %133 artmıştır.

Yapı Ruhsatları

Yapı ruhsatı istatistikleri 2017 yılına kadar canlı ve arzın hızlı artığı bir dönem yaşandıktan sonra 2018'den itibaren üretimin azaldığını göstermektedir. 2017 yılında 1,4 milyon adedi aşan ruhsat sayısı 2022 yılında 694 bin adet seviyesinde kalmıştır.

İnşaat Maliyetleri

Enflasyonist ortamla birlikte inşaat maliyetlerinin de son yıllarda hızlı artığı gözlenmektedir. 2023 Mart itibariyle **TÜİK** tarafından ilan edilen inşaat maliyetlerindeki yıllık değişim oranı %60,7 (yüzde altmış virgül yedi) olmuştur.

Gaziantep ve Gayrimenkul Sektörü

Şirket'in merkezinin yer aldığı Gaziantep'te çok sayıda gayrimenkulü mevcuttur. Gaziantep özellikle gelişmiş sanayisi ve ticari faaliyetleri ile ön planda olan bir şehirdir. Gaziantep Türkiye'de nüfus büyüklüğü olarak 9'uncu sıradadır. 2020-2022 yılları arasında Gaziantep'te yıllık ortalama 36,5 bin konut satışı gerçekleşmiştir.

Gaziantep, 6 Şubat 2023 tarihli depremden etkilenen iller arasında yer almaktadır. Gaziantep merkezi, depremi yaşamış diğer iller ile karşılaştırıldığında depremden daha az etkilenmiş olmakla birlikte depremin etkisi ile en güncel yönetmeliklere uygun yapılmış güvenilir sağlamlıkta konut/ofis arayışında artış gözlemlenmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

MKK verilerine göre payları Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 (otuz bir) iken; 2022 yılının 3'üncü çeyreği itibari ile 38 (otuz sekiz)'e yükselmiştir. 2022'nin 3'üncü çeyreği itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 135,9 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %30,7 (yüzde otuz virgül yedi)'dir. 2022'nin üçüncü çeyreğinde toplam piyasa değeri 135,9 milyar TL'ye yükselen GYO'ların değeri artan kur sebebiyle ABD Doları bazında 7,34 milyar ABD Doları'na gerilemiştir. 2022 yıl sonu itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayısı 39'a yükselmiştir. Toplam piyasa değeri de 245,2 milyar TL'ye yükselen GYO'ların değeri ABD Doları bazında 13,1 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Portföyü

Şirket'in gayrimenkul portföyü arsa ve araziler, inşaat ruhsatı alınmış projeler, kira ve satış amaçlı elde tutulan tamamlanmış bölümlerden oluşmakta olup Gaziantep, İstanbul, Ankara ve Sakarya illerinde yer almaktadır.

Gayrimenkul Portföyü*	Piyasa Değeri (TL)**	% Dağılım **
Gaziantep	4.599.838.500	52,
İstanbul	2.147.390.000	24
Ankara	2.044.726.000	23
Sakarya	40.835.000	0,
Toplam	**8.832.789.500**	**100,0**

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

* Şirket merkezi olarak kullanılan ve maddi duran varlık altında sınıflanan gayrimenkuller hariçtir.

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

Şirket'in 31.03.2023 itibari ile kira ve satış amaçlı elde tuttuğu bağımsız bölüm adetleri sırası ile 318 (üç yüz on sekiz) ve 242 (iki yüz kırk iki)'dir. Şirket'in portföyünde 6 adet gayrimenkul projesi ile 1 adet ruhsat süresi sona ermiş ve henüz yeni ruhsatı yenilenmeyen proje geliştirme çalışması yer almakta olup, söz konusu projelerin gerçekleştirileceği arsalarının tamamı Şirket'in mülkiyetindedir. 31.03.2023 tarihi itibariyle Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde izlediği 173 adetten oluşan diğer arsa ve arazi portföyü Gaziantep, İstanbul, Ankara ve Sakarya'da yer almakta olup, toplam alanı 1.270.657 m²'dir.

1) Ankara – Kanyon 1 Projesi

Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi 29285 Ada 7 parselde yer alan toplam 9.300 (dokuz bin üç yüz) m² büyüklüğündeki arsa ASCE mülkiyetindedir. Projenin inşaat alanı 94.865 (doksan dört bin sekiz yüz altmış beş) m² ve brüt satılabilir alanı 46.203 (kırk altı bin iki yüz üç) m²'dir. Yapılan sözleşmeye göre projede inşa edilecek yapıların %46 (yüzde kırk altı)'sı ASCE'ye ait olacaktır. Proje toplam 242 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Sözleşmeye göre 107 adet bağımsız bölüm (37 mesken, 66 ofis, 3 asma katlı mağaza ve 1 mağaza) ASCE'ye ait olacaktır.

2) Gaziantep – Barak Konutları Projesi

Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Barak Mahallesinde 5488 ada 2 parselde yer alan 16.973 (on altı bin dokuz yüz yetmiş üç) m² arsa ASCE mülkiyetindedir. Projenin inşaat alanı 61.641 (altmış bir bin altı yüz kırk bir) m² ve brüt satılabilir alanı 46.697 (kırk altı bin altı yüz doksan yedi) m²'dir. Proje 9 adet blokta yer alacak 311 adet bağımsız bölümden (288 mesken, bodrum, zemin ve asma katta 23 dükkan) oluşmakta olup, yapılan sözleşmeye göre projede inşa edilecek yapıların %45 (yüzde kırk beş)'i ASCE'ye ait olacaktır.

3) Gaziantep – Zeugma 2 İş Merkezi Projesi

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi 15 Temmuz Mahallesi 6429 ada 1 parselde yar alan 2.834 (iki bin sekiz yüz otuz dört) m² arsa ASCE mülkiyetindedir. İnşaat alanı 3.610 (üç bin altı yüz on) m² ve brüt satılabilir alanı 1.415 (bin dört yüz on beş) m² olan projede 11 (on bir) adet işyeri inşa edilmektedir.

4) Gaziantep – Pancarlı Konutları Projesi

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Pancarlı Mahallesi 5946 ada 4 parselde yer alan 8.221 (sekiz bin iki yüz yirmi bir) m² arsa ASCE mülkiyetindedir. Yapılan sözleşmelere göre projede inşa edilecek 3 blok için farklı ve 2 blok için farklı yüklenici firmalarla anlaşılmış olup, proje 83 adet konut niteliğinde bağımsız bölümden oluşacaktır. Yapılarda ASCE payı %50 (yüzde elli) ve %50,79 (yüzde elli virgül yetmiş dokuz)'dur. Projenin toplam inşaat alanı 21.657 (yirmi bir bin altı yüz elli yedi) m², toplam satılabilir alanı ise 10.687 (on bin altı yüz seksen yedi) m² 'dir.

5) Gaziantep – Güvenevler 1 Projesi

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Güvenevler Mahallesi 4811 ada 5 parselde yer alan toplam 1.823 (bin sekiz yüz yirmi üç) m² arsa ASCE mülkiyetindedir. Yapılan sözleşmeye göre projede inşa edilecek yapıların %50 (yüzde elli)'si ASCE'ye ait

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		olacaktır. Projenin inşaat alanı ve brüt satılabilir alanı 1.808 (bin sekiz yüz sekiz) m² olup, proje 4 adet villadan oluşmaktadır. **6) Gaziantep – Güvenevler 2 Projesi** Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Güvenevler Mahallesi 2400 ada 8 parselde yer alan toplam 507 (beş yüz yedi) m² arsa ASCE mülkiyetindedir. Projenin inşaat alanı ve brüt satılabilir alanı 452 (dört yüz elli iki) m² olup 1 (bir) adet villa tipi ev inşa edilecektir. 7) Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi 29285 Ada 5 parselde yer alan 2.500 m² arsa üzerinde gerçekleştirilecek proje için 24.07.2017 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme akabinde yapı ruhsatları alınmış olmakla birlikte inşaata henüz başlanmamıştır. 2023 yılı içerisinde yapı ruhsatlarının yenilenmesi ve projenin inşaatına başlanması planlanmaktadır. Söz konusu yapı ruhsatı henüz yenilenmediği için söz konusu arsa proje olarak değil de arsa olarak Stoklar içerisinde yer almaktadır.
B.4	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	Son yıllarda Şirket'in hem satış ve kiralama fiyatlarında hem de inşaat maliyetlerinde önemli artışlar yaşanmıştır. Şirket bu dönemde agresif bir satış politikası yürütmemiş, finansal borç geri ödeme baskısı altında olmamasından da faydalanarak portföyünü muhafaza etmeyi ve değer artışlarından faydalanmayı tercih etmiştir. Şirket'in elde etme maliyeti ile finansal tablolarında izlemekte olduğu stokları 2020, 2021, 2022 yılsonları ve 31.03.2023 itibarıyla sırasıyla 310.934.892 TL, 336.667.570 TL, 281.378.715 TL ve 282.744.261 TL olup, oldukça yatay bir seyir izlemiştir. Ancak defter değeri bu şekilde olmakla birlikte stokların piyasa değerinde artışlar olmuştur. Stokların değer artışı kesin olarak ölçülememekle birlikte kısmen Kasım 2022 kısmen de Mart 2023 itibarıyla hazırlanan değerleme raporlarına göre stokların piyasa değeri 2.484.555.500 TL olarak hesaplanmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri de 2020 ve 2021 yıllarında elde etme maliyeti ile raporlanırken ilk defa 2022 yılı sonunda gerçeğe uygun değeri ile raporlanmaya başlanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri elde etme maliyetiyle izlendikleri 2020 ve 2021 yıl sonları itibarıyla sırasıyla 148.166.677 TL ve 329.064.660 TL iken gerçeğe uygun değerleriyle izlendikleri 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihleri itibari ile 5.319.354.000 TL ve 6.348.234.000 olmuştur. 2022 yılında portföye yeni giren yatırım amaçlı gayrimenkuller de bulunmakla birlikte Ocak-Mart 2023 döneminde 2022 yılsonuna kıyasla Şirket'in gayrimenkul portföyünde önemli bir değişiklik olmamıştır. Şirket yönetimi son yıllarda gayrimenkul fiyatlarında oluşan artışın yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerine önemli katkı yaptığını düşünmektedir. Şirket'in gayrimenkul satışlarından 2020, 2021, 2022 yılları ile Ocak-Mart 2023 döneminde elde ettiği hasılat sırasıyla 94.316.831 TL, 31.368.409 TL, 105.068.629 TL ve 2.386.750 TL olmuştur. Gayrimenkul satışları inşaatın tamamlanıp bağımsız bölümlerin alıcılara teslim edilmesi ile hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir. Bu nedenle satışların eğilimi dönemden döneme değişiklik gösterebilmektedir. Bu durum son yıllar itibari ile hasılat rakamlarının seyrinden de görülebilmektedir. Gayrimenkul satışlarının maliyeti ise satışlara paralel bir seyir izlemiştir. Satılan gayrimenkullerin maliyeti 2020, 2021, 2022 yılları ile Ocak-Mart 2023 döneminde sırasıyla 52.764.756 TL, 18.137.491 TL, 47.609.864 TL ve 719.998 TL olmuştur. Buna göre gayrimenkul satışlarında brüt kar marjı da 2020, 2021, 2022 yılları ile Ocak-Mart 2023 döneminde sırasıyla %44, %42, %55 ve %70 olmuştur. Şirket'in kira gelirlerinde ise kira fiyatlarındaki artışa bağlı olarak son üç yıl boyunca düzenli artış yaşanmıştır. Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yıllarında elde ettiği kira gelirleri 4.747.960 TL, 5.907.256 TL ve 7.659.009 TL olmuştur. Ocak-Mart 2023 döneminde ise 2.534.543 TL kira geliri elde edilirken, Ocak-Mart 2022 dönemine kıyasla %113 artış gerçekleşmiştir. Şirket gayrimenkul portföyünün önemli bir kısmı Gaziantep'tedir. Gaziantep, 6 Şubat 2023 tarihli depremden etkilenen iller arasında yer almaktadır. Gaziantep merkezli depremi yaşamış diğer iller ile karşılaştırıldığında depremden daha az etkilenmiştir. Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller ise depremde hasar görmemiştir. Deprem bölgesinde inşaat faaliyetleri kısa bir süreliğine kamu kurumlarınca

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		durdurulmuş ancak kamu kurumlarınca yapılan kontrollerden sonra inşaat faaliyetleri tekrar başlamıştır.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	İhraççının hissedarlarının iştirak ettiği ve farklı sektörlerde faaliyet gösteren çok sayıda şirket bulunmaktadır. İhraççı gayrimenkul yatırımları konusuna odaklı bir şirket durumundadır. İlişkili şirketlerle devam eden ve tamamlanan projelere ilişkin yapılan sözleşmelere aşağıda yer verilmiştir. *Devam Eden Projeler** Asce Kanyon -1 projesi kapsamında Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi, Barak Konutları projesi kapsamında Sanko Park Alışveriş Merkezi A.Ş. ile taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, Zeugma 2 İş Merkezi projesi kapsamında Asce Konut Emlak Sanayi Ticaret A.Ş. ile eser sözleşmesi, Pancarlı Konutları projesi kapsamında A-B-C bloklarının yapımı için Poligon İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile arsa payı karşılığı inşaat yapımı ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, Pancarlı Konutları projesi kapsmanda D-E bloklarının yapımı için Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile şeklinde arsa payı karşılığı inşaat yapımı ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, Güvenevler-1 projesi kapsamında Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, Güvenevler-2 projesi kapsamında Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile eser Sözleşmesi, Asce Kanyon -2 projesi kapsamında Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi *Tamamlanan Projeler* Sarıyer Konutları projesi kapsamında Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile eser sözleşmesi, Şelale Konakları projesi kapsamında Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile eser sözleşmesi imzalanmıştır. *Ek-4'de yer alan Bağımsız Hukukçu Raporu'nun tarihi itibarıyla Şelale Konakları projesine ilişkin yapı kullanma izni ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler devam ettiğinden ilgili proje Bağımsız Hukukçu Raporu'nda Madde 6.3.'de ("*Devam Eden Projelere İlişkin Yapım İşleri Sözleşmeleri*") incelenmiştir.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi** **İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi**	Şirket'in çıkarılmış sermayesi 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL olup çıkarılmış sermayenin tamamı ödenmiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1,00 (bir) TL itibari değere sahip 5.600.000 (beş milyon altı yüz bin) adedi A grubu, 22.400.000 (yirmi iki milyon dört yüz bin) adedi B grubu ve 532.000.000 (beş yüz otuz iki milyon) adedi C grubu olmak üzere 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) adet paya ayrılmıştır. Şirket'in işbu izahname tarihi itibariyle pay sahipliği yapısı aşağıdaki şekildedir.

Pay Sahibi	Türü	Pay Grubu	Pay Adedi	Pay Toplamı (TL)	Payın Oranı (%)
Abdulkadir Konukoğlu	Nama Yazılı	A	5.600.000	5.600.000	[illegible]
Abdulkadir Konukoğlu	Nama Yazılı	B	22.400.000	22.400.000	[illegible]
Abdulkadir Konukoğlu	Nama Yazılı	C	358.400.000	358.400.000	[illegible]
Ülgan Konukoğlu	Nama Yazılı	C	39.200.000	39.200.000	[illegible]
Sami Konukoğlu	Nama Yazılı	C	39.200.000	39.200.000	[illegible]
Emine Koçer	Nama Yazılı	C	39.200.000	39.200.000	7

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Web Adresi: www.asce.com.tr E-Mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D. No: 011 855 6647

HALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	(continued from the previous page)

Cengiz Konukoğlu	Nama Yazılı	C	39.200.000	39.200.000	7
Abdulkadir Konukoğlu (Sami Oğlu)	Nama Yazılı	C	16.800.000	16.800.000	3
Toplam	Nama Yazılı	-	560.000.000	560.000.000	100

İhraççı 'nın hâkim ortaklarının farklı oy hakları bulunmamaktadır. Esas Sözleşme'nin 14'üncü maddesi uyarınca A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinden 1 (bir)'i A grubu pay sahiplerinin gösterdiği, Yönetim Kurulu'nun diğer üyelerinin tamamı ise B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir. C grubu paylara ise herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.
İhraççı 'nın yönetim hakimiyetine sahip ortağı Abdulkadir Konukoğlu olup, söz konusu yönetim hakimiyeti Abdulkadir Konukoğlu'nun imtiyazlı A grubu ve B grubu payların tamamına sahip olmasından kaynaklanmaktadır.

B.7 — **Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Dönen Varlıklar	443.145.216	442.364.848	357.703.707	339.520.236
Nakit ve Nakit Benzerleri	*5.613.386*	*7.678.247*	*26.774.166*	*8.734.681*
Stoklar	*310.934.892*	*336.667.570*	*281.378.715*	*282.744.261*
Diğer	*126.596.938*	*98.019.031*	*49.550.826*	*48.041.294*
Duran Varlıklar	236.895.155	402.764.278	5.351.668.949	6.380.693.923
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	*148.166.677*	*329.064.660*	*5.319.354.000*	*6.348.234.000*
Maddi Duran Varlıklar	*55.195.068*	*53.705.309*	*32.155.141*	*32.282.032*
Diğer	*33.533.410*	*19.994.309*	*159.808*	*177.891*
Toplam Varlıklar	**680.040.371**	**845.129.126**	**5.709.372.656**	**6.720.214.159**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	193.461.793	50.414.823	178.175.710	168.620.177
Kısa Vadeli Borçlanmalar	*3.716.033*	*7.056.471*	*168.486.555*	*156.821.271*
Ticari Borçlar	*142.036.841*	*7.811.253*	*5.717.699*	*5.513.386*
Diğer	*47.708.919*	*35.547.099*	*3.971.456*	*6.285.520*
Uzun Vadeli Yükümlülükler	152.949.625	310.425.205	977.265.067	1.341.954
Uzun Vadeli Borçlanmalar	*152.159.428*	*309.509.775*	--	--
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	--	--	*975.748.280*	--
Diğer	*790.197*	*915.430*	*1.516.787*	*1.341.954*
Özkaynaklar	333.628.953	484.289.098	4.553.931.879	6.550.252.028
Ödenmiş Sermaye	350.000.000	500.000.000	560.000.000	560.000.000
Yeniden Değer. ve Ölçüm Kazanç/Kayıp.	--	--	3.949.427.655	4.936.784.569
Diğer	-16.371.047	-15.710.902	44.504.224	1.053.467.459
Toplam Kaynaklar	**680.040.371**	**845.129.126**	**5.709.372.656**	**6.720.214.159**

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket bilançosunda kaynakların dağılımındaki öne çıkan tutarlar incelendiğinde:

- 31.03.2023 itibariyle Şirket'in kısa vadeli borçlanma bakiyesinin tamamı ilişkili taraf olan ortaklara finansal borçlardan oluşmaktadır.
- 31.12.2022 finansalları itibariyle 975.748.280 (dokuz yüz yetmiş beş milyon yedi yüz kırk sekiz bin iki yüz seksen) TL net ertelenmiş vergi yükümlülüğü oluşmuştur. Söz konusu tutar, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin net değeri olup, 987.356.914 (dokuz yüz seksen yedi milyon üç yüz elli altı bin dokuz yüz on dört) TL'si 'duran varlık gerçeğe uygun değer düzeltmeleri'dir. İlgili düzeltme yatırım amaçlı gayrimenkullerin 2022'de 2020 ve 2021'den farklı olarak maliyet bedeli yerine gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilmesi kaynaklıdır. Diğer taraftan, Şirket, Şubat 2023'te gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olduğundan, 31.03.2023 itibari ile finansal tabloda ayrılmış olan ertelenmiş vergi yükümlülüğü tamamen iptal edilerek sıfırlanmıştır.
- Şirket ödenmiş sermayesi 2021 ve 2022 yılı içerisinde sırası ile 150.000.000 (yüz elli milyon) TL ve 60.000.000 (altmış milyon) TL artırılmıştır. 31.03.2023 itibari ile ödenmiş sermaye 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL'dir.
- Özkaynaklarda yer alan 31.12.2022 itibariyle 3.949.427.655 (üç milyar dokuz yüz kırk dokuz milyon dört yüz yirmi yedi bin altı yüz elli beş) TL ve 31.03.2023 itibari ile 4.936.784.569 (dört milyar dokuz yüz otuz altı milyon yedi yüz seksen dört bin beş yüz altmış dokuz) TL yeniden değerleme ve ölçüm kazanç/kayıplarının sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerin 2020 ve 2021 dönemlerinden farklı olarak 31.12.2022 finansal tablolarından itibaren gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilmesidir.

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.03.2023
Brüt Hasılat	103.136.366	49.280.819	120.863.137	4.090.691
Gayrimenkul satışları	*94.316.831*	*31.368.409*	*105.068.629*	*2.386.750*
Konut kira gelirleri	*4.747.960*	*5.907.256*	*7.659.009*	*2.534.543*
Diğer satışlar	*4.071.575*	*12.005.154*	*8.135.499*	*--*
Satış İndirimleri (-)	-3.182.294	-6.008.883	-1.156.203	-111.941
Satışların Maliyeti (-)	-55.073.967	-28.218.279	-58.143.144	-718.661
Brüt Kâr/Zarar	44.880.105	15.053.657	61.563.790	4.090.691
Faaliyet Kârı/Zararı	16.562.633	2.071.098	23.810.170	-9.319.220
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı	18.739.633	3.118.918	85.869.165	1.019.560.780
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı	27.624.198	771.002	88.602.916	1.020.571.869
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / Gideri	3.221.465	-110.857	-13.695.590	-11.608.634
Dönem Kârı/Zararı	30.845.663	660.145	74.907.326	1.008.963.235

Şirket'in yukarıda belirtilen dönemler itibariyle özet kar/zarar tablosunda yer alan hasılat gayrimenkul satışları, gayrimenkul kiralama gelirleri ve diğer satışları içermektedir. Diğer gelirler Asce Yat, Sankopark, ve Ges Enerji Şubelerinin faaliyetlerini içermektedir. Şirket Asce Yat, Sankopark ve Ges Şube faaliyetlerini 2022 yılında sonlandırmıştır.

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		Hasılatın diğer bir unsuru olan kira gelirleri ise kiraya verilen gayrimenkul miktarı ve kira fiyatlarında enflasyona bağlı görülen artışlara göre değişebilmektedir.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Yoktur.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	İhraççı'nın 31.03.2023 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi 170.900.059 TL olup; işbu izahname tarihinden itibaren en az 12 (on iki) aylık dönem için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. (TL) 31.03.2023 Dönen Varlıklar 339.520.236 Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar 168.620.177 Net İşletme Sermayesi 170.900.059

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		• Kârdan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19, *II-19.1 sayılı* Kâr Payı Tebliği) • Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK md. 507) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19, VII-128.1 Pay Tebliği) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559, SPKn madde 27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439) Halka Arz Edilecek Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 02.03.2023 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü bu izahnamenin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	**Kâr dağıtım politikası hakkında bilgi**	Kâr dağıtım kararı, Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak kar dağıtım teklifine tabidir. Yönetim Kurulu kâr dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verir ve pay sahipleri Genel Kurul marifetiyle bu teklifi kabul veya reddedebilir. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de dağıtılabilir. Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul, kar dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kâr payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. 20.02.2023 tarihli ve 10 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Şirket'in kâr dağıtım politikası belirlenmiştir. Söz konusu kâr dağıtım politikası uyarınca Şirket, yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde dağıtıma konu olabilecek yıllık net kârının en az %20 (yüzde yirmi)'sini nakit ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı olarak dağıtmayı hedeflemektedir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 0007

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Maliyet	Karşılayan Taraf	TL Tutar
Bağımsız Denetim	Şirket	1.100.000
Değerleme Hizmetleri	Şirket	900.000
Danışmanlık Hizmeti	Şirket	1.019.700
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	679.800
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	588.000
Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	Şirket	4.500.00[illegible]
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)*	Şirket	6[illegible].000
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)*	Şirket	[illegible]
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)*	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[illegible]2.80[illegible]
Aracılık Komisyonu	Şirket	31.[illegible]35.00[illegible]

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		%5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	Halka arz eden pay sahibi olarak Abdulkadir Konukoğlu; İhraççı olarak ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Şirket paylarını halka arz etmektedir. a) İhraççı tarafından verilen taahhüt Şirket, 31.05.2023 tarihli ve 26 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile, paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca; (i) herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağını ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağını, (ii) dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satış veya halka arz yapılmayacağını, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul A.Ş.'ye veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurtdışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve (iii) bu süre boyunca ilerde yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. b) Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından verilen taahhüt Halka Arz Eden Pay Sahibi, 27.03.2023 tarihli beyanında VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "*Payları ilk defa halka arz edilecek ortaklıkların paylarının halka arzına ilişkin izahnamenin onaylandığı tarih itibarıyla mevcut sermayede yüzde on ve üzeri pay sahibi olan ortaklar ile pay sahipliği oranına bağlı olmaksızın yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortaklar sahip oldukları payları, ortaklık paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren bir yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satamazlar ve bu payları halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutamazlar*" hükmü kapsamında, ASCE paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren bir yıl süreyle sahip olduğu payları halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını taahhüt etmiştir. (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde veya başka bir suretle Şirket'in Halka Arz Edilecek Paylar'ından edinilebilecek paylar hariçtir.) Yukarıdaki beyana ek olarak, Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca Şirket'in mevcut tüm pay sahipleri 11.04.2023 tarihli beyanlarında pay sahibi oldukları ASCE'nin paylarını (halka arz edilen kısım hariç), izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca borsa dışında veya borsada satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmesi gereken taahhüdü de kapsamaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Şahinbey V.D.V. No: 911 055 0667

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte)

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Reşit Paşa Mahallesi Park Plaza Eski Büyükdere Caddesi No:14 K:10 Maslak Sarıyer İstanbul	Aykut HALİT	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

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

Bağımsız denetim kuruluşunun sorumlu ortak baş denetçisi görevden alınmamış, çekilmemiş veya değiştirilmemiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5.613.386	7.678.247	26.774.166	8.734.681
Ticari Alacaklar	42.184.311	20.448.253	9.058.530	8.337.204
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6.839.018	7.286.718	669.007	100.757
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	35.345.293	13.161.535	8.389.523	8.236.447
Diğer Alacaklar	14.610.749	6.020.693	1.216.715	1.044.368
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9.508.794	1.300.999	--	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5.101.955	4.719.694	1.216.715	1.044.368
Stoklar	310.934.892	336.667.570	281.378.715	282.744.261
Peşin Ödenmiş Giderler	5.407.206	4.279.689	3.784.403	2.457.360
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	115.264	441.082	--	17.259
Diğer Dönen Varlıklar	40.956.433	48.272.000	35.491.178	36.185.103
Ara Toplam	419.822.241	423.807.534	357.703.707	339.520.236
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	23.322.975	18.557.314	--	--
Toplam Dönen Varlıklar	**443.145.216**	**442.364.848**	**357.703.707**	**339.520.236**
Duran Varlıklar				
Ticari Alacaklar	16.148.164	8.897.414	--	--
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	13.318.169	7.336.299	--	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.829.995	1.561.115	--	--
Diğer Alacaklar	1.989.276	--	--	--
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.989.276	--	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	148.166.677	329.064.660	5.319.354.000	6.348.234.000
Maddi Duran Varlıklar	55.195.068	53.705.309	32.155.141	32.2[illegible].032
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	61.417	130.353	159.808	77.891
Şerefiye	--	--	--	--
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	61.417	130.353	159.808	[illegible]
Peşin Ödenmiş Giderler	4.257.154	--	--	[illegible]
Ertelenmiş Vergi Varlığı	11.077.399	10.966.542	--	[illegible]
Toplam Duran Varlıklar	**236.895.155**	**402.764.278**	**5.351.668.949**	**[illegible]**
Toplam Varlıklar	**680.040.371**	**845.129.126**	**5.709.372.656**	**[illegible]**

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3.716.033	7.056.471	168.486.555	156.821.271
Diğer Finansal Yükümlülükler	--	838	2.706	9.802
Ticari Borçlar	142.036.841	7.811.253	5.717.699	5.513.386
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3.649.202	322.887	387.454	145.405
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	138.387.639	7.488.366	5.330.245	5.367.981
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	547.466	791.187	472.721	2.238.797
Diğer Borçlar	17.009.613	4.939.010	14.727	69.004
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16.968.987	4.938.109	--	52.500
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	40.626	901	14.727	16.504
Ertelenmiş Gelirler	29.818.549	29.016.619	1.911.022	1.891.001
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	--	--	1.199.673	--
Kısa Vadeli Karşılıklar	168.706	305.655	205.693	228.290
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	168.706	305.655	205.693	228.290
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	--	--	--	--
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	164.585	493.790	164.914	1.848.626
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	**193.461.793**	**50.414.823**	**178.175.710**	**168.620.177**
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	152.159.428	309.509.775	--	--
Diğer Borçlar	431.786	474.870	754.269	796.954
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	431.786	474.870	754.269	796.954
Uzun Vadeli Karşılıklar	358.411	440.560	762.518	545.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	358.411	440.560	762.518	545.000
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	--	--	--	--
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	--	--	975.748.280	--
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	152.949.625	310.425.205	977.265.067	1.341.954
Özkaynaklar				
Ödenmiş Sermaye	350.000.000	500.000.000	560.000.000	560.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	1.858.508	1.858.508	--	--
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	8.500.000	8.500.000	--	--
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılm Birikmiş Diğ. Kap. Gel. veya Gid.	--	--	3.949.427.655	4.936.784.569
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları	--	--	3.949.427.655	4.936.784.569
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	134.442	134.442	134.442	134.442
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	-57.709.660	-26.863.997	-30.537.544	44.369.782
Dönem Net Kârı/Zararı	30.845.663	660.145	74.907.326	1.008.963.235
Toplam Özkaynaklar	**333.628.953**	**484.289.098**	**4.553.931.879**	**6.550.252.028**
Toplam Kaynaklar	**680.040.371**	**845.129.126**	**5.709.372.656**	**6.720.214.159**

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.03.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.03.2023
Kâr veya Zarar Kısmı					
Hasılat	99.954.072	43.271.936	119.706.934	49.993.614	4.809.3[illegible]
Satışların Maliyeti (-)	-55.073.967	-28.218.279	-58.143.144	-32.866.893	-7[illegible].661
Brüt Kârı/Zararı	44.880.105	15.053.657	61.563.790	17.126.721	4[illegible]0.69[illegible]
Genel Yönetim Giderleri (-)	-16.484.489	-18.356.817	-42.563.216	-6.097.422	-1[illegible]300.[illegible]
Pazarlama Giderleri (-)	-250.098	-507.489	-3.088.075	-44.398	[illegible]5.87[illegible]
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	8.199.321	12.275.932	8.611.476	5.841.892	[illegible]90.1[illegible]

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-19.782.206	-6.394.185	-713.805	-310.140	-1.693.337
Esas Faaliyet Kârı/Zararı	16.562.633	2.071.098	23.810.170	16.516.653	-9.319.220
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	2.177.000	1.047.820	62.058.995	21.802.804	1.028.880.000
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı	18.739.633	3.118.918	85.869.165	38.319.457	1.019.560.780
Finansman Giderleri (-)	-10.775.345	-13.817.737	-5.098.103	-6.345.379	-39.683
Finansman Gelirleri (+)	19.659.910	11.469.821	7.831.854	1.399.206	1.050.773
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı	27.624.198	771.002	88.602.916	33.373.284	1.020.571.869
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	3.221.465	-110.857	-13.695.590	-3.177.619	-11.608.634
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-106.268	--	-14.337.682	-6.426.431	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	3.327.733	-110.857	642.092	3.248.812	-11.608.634
Dönem Kârı/Zararı	30.845.663	660.145	74.907.326	30.195.665	1.008.963.235
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı					
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	--	--	3.247.778.069	--	--
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılm. Diğ. Kaps. Gel. İlişkin Vergiler	--	--	-649.555.614	--	987.356.914
Dönem Vergi Gideri/Geliri					
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	--	--	-649.555.614	--	987.356.914
Diğer Kapsamlı Gelir	--	--	2.598.222.455	--	987.356.914
Toplam Kapsamlı Gelir	30.845.663	660.145	2.673.129.781	30.195.665	1.996.320.149

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ TABLOSU

31.03.2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri (TL)	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	8.143.404
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	6.629.751.231
C	İştirakler	Md.24/(b)	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--
	Diğer Varlıklar		82.319.524
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	6.720.214.159
E	Finansal Borçlar	Md.31	156.821.271
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	9.802
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	52.500
İ	Özkaynaklar	Md.31	5.369.022.569
	Diğer Kaynaklar		1.194.308.017
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	6.720.214.159

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler (TL)	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	8.1[illegible].404
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	

ECE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Merkez Adresi ... GAZİANTEP ... Şahinbey V.D. ...

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	0%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	99%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ve iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	0%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	0%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	0%
6	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	0%
7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤ %500	3%
8	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤ %10	0,1%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(l)	L/D	≤ %10	0,1%

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

Aşağıda belirtilen riskler, karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, finansal durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek ilave risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunuluş sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından bir değerlendirmesi şeklinde düşünülmemelidir.

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

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

Şirket'in faaliyetleri esas olarak gerçekleştirdiği ve gerçekleştireceği inşaat projelerini içermektedir. Şirket'in yürüttüğü projelerin pandemi, çeşitli mücbir sebepler, projeye ilişkin imar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, yüklenici ve alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar veya sair sebeplerle tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Diğer yanda GYO Tebliği uyarınca Şirket inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve yüklenici firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket, inşaat hizmeti verecek yüklenici firma bulamayabilir veya hizmet alan yüklenici iflas veya tasfiye halleri dahil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

İşbu izahname tarihi itibari ile Şirket'in henüz yapı ruhsatı alınmamış çok sayıda arazi ve arsaları bulunmaktadır. Gerekli izinlerin zamanında veya hiç alınamaması durumunda bu arazi ve arsaların inşaatına başlanması gecikebilir veya inşaatına hiç başlanamayabilir. Bu durum Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Yine işbu izahname tarihi itibari ile Şirket'in yapı ruhsatlarını almış olduğu projeler bulunmaktadır. Gerek bu projeler gerekse Şirket'in gelecekte başlayacağı başka projelerin yukarıda sayılan veya benzer sebeplerle tamamlanamaması veya geç tamamlanması hali, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Şirket'in gelirleri, büyük ölçüde Şirket'in projeleri kapsamında inşa edilen gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Şirket'in halihazırda başlamış olduğu veya gelecekte başlayacağı projelerde yer alan gayrimenkullerin satışı bakımından, talebin az olması, Şirket'in öngördüğü hızda, adette ve/veya fiyatta satılamaması, müşterilerin satın almaktan cayması ve müşterilerin varsa ön ödemeli satışlar kapsamında yapmış olduğu ödemelerinin iadesini talep etmesi durumu söz konusu olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı diğer halka açık şirketlere ilave olarak çeşitli faaliyet ve yatırım kısıtlamalarına tabidir. Şirket'in bu kısıtlamalara tabi olarak faaliyet yürütme tecrübesi sınırlıdır. İlave olarak Şirket halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuata uyum ve raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konularında sınırlı deneyime sahiptir. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

Şirket'in gayrimenkul portföy profili etkin bir biçimde yönetilemez ise veya portföyündeki projeler karlı bir şekilde geliştirilemez ise, iş planları etkin bir şekilde uygulanmayabilir veya projeler zamanında tamamlanmayabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, projelerde yer alan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilmeyebilir veya bu kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir.

Projelerde yer alan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilmeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza etmeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülmeyen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir.

Şirket proje inşaatlarının her aşamasında malzeme tedariki, hizmet tedariki veya hem malzeme hem hizmet tedariki almaktadır. Tedarikçilerin üstlendikleri görevleri zamanında ve eksiksiz yapamaması söz konusu olabilir veya yeterli tedarik sağlanamayabilir. Aynı zamanda, Şirket'in mevcut tedarikçileri ile ilişkilerinin bozulması ve/veya alt yüklenicilerinin mali zorluğa düşmesi nedeniyle işi bırakması, projelerin maliyetinin artmasına veya sürecin uzamasına neden olabilir, Şirket'in projelerinin tamamlanma hızını ve dolayısıyla Şirket'in üretimini sekteye uğratabilir. Ayrıca gerek malzeme gerekse hizmet tedarikindeki maliyetler ve dolayısı ile fiyatlar öngörülenin üzerinde artabilir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Emtia fiyatları ile döviz kurlarında meydana gelebilecek artışlar başta olmak üzere muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat maliyetinin tahmini edileni aşmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar ile buna ilave olarak yukarıda belirtilen durumların gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

İnşa edilen gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması halinde Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına ve tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara (inşaatın projelerine uygun olarak yapılmaması, kullanılan malzemenin kötü olması ve eksik kullanılması, kullanmaya elverişli olmadan bitirilip hizmete açılması, yasal ve teknik kurallara riayet edilmeden inşa edilmesi, çevreye zarar verebilecek veya kazaya neden olabilecek durumda olması gibi) ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Şirket'in bu durum ve benzeri durumlar ve gelecekte meydana gelebilecek olaylar üzerine sorumluluğu gereği tazminat ile sorumlu tutulması ihtimali vardır. Şirket'in, bu gibi durumlarda, diğer sorumluların/yüklenicilere rücu imkanları bulunmakla birlikte, bu imkanlar, ilgili kişilerin maddi durumları veya diğer hukuki sebeplerle Şirket'in uğradığı zararı telafi etmekte yetersiz kalabilir.

Bu tip sorumluluk ve tazmin mecburiyetlerinin ortaya çıkması, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Şirket'in gelirlerinin dalgalı olması ve satışlarından elde edilecek tahsilatlarda gecikme yaşanması Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in gelirlerinin büyük kısmı gayrimenkul geliştirme projeleri kapsamında inşa edilen gayrimenkullerin satışlarına bağlıdır. Dolayısı ile Şirket'in gelirlerinin önemli bir kısmı senenin her döneminde veya belli dönemlerinde kesin olarak elde edeceği önceden belirlenebilen sabit gelirlerden oluşmamaktadır. Şirket'in gelirlerinin büyük kısmının değişken ve dalgalı bir seyir izlemesi Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Ayrıca, Şirket'in projelerinden gayrimenkul alan alıcıların ödeme güçlerindeki bozulma, taksitli satışlarda beklenen tahsilatın zamanında yapılamaması veya benzeri durumlar, Şirket'i finansal açıdan zor duruma sokarak, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenenden düşük olması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket'in nakit akışı bozulabilir ve/veya ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Şirket'in ihtiyacı olan finansmanı arzu ettiği koşullarda bulamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarının olumsuz etkileyerek kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat altındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini ve projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir ve Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir.

Şirket, yoğun düzenlemelerin yer aldığı bir piyasada faaliyet göstermekte olup, faaliyetleri gereği inşaat, imar, kadastro, yapı ve iskân ruhsatları, çevre, belediye, vergi, sigorta, finansman mevzuatı gibi pek çok mevzuata tabidir. Şirket'in tabi olduğu ilgili mevzuatta ve bilhassa aşağıda bahsedilen düzenlemelerde zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maaliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir.

Şirket, inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak; imar mevzuatı altındaki düzenlemeler uyarınca inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak ise yapı kullanma izni almak zorundadır. Projelerin inşaatı başladıktan sonra mevzuatta yapılacak değişiklikler veya ilgili idareler tarafından yapılabilecek talepler sonucunda, Şirket projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalabilir. Bu durum projelerde gecikmelere sebebiyet verebilir ve ilave maliyet yaratabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu kurumlarının düzenleme ve denetlemelerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir.

Şirket satışlarının çok büyük bir kısmını tüketiciler ile TKHK tahtında düzenlenen ön ödemeli konut satışı şeklinde gerçekleştirmektedir. Ön ödemeli konut satışlarına ilişkin düzenlemeler gereği Şirket'in ilgili taşınmazın

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 811 055 5567

HALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabi olduğu mevzuat çerçevesinde Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanmaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetleri, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

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

Şirket'in yönetimine hâkim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

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

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

Şirket portföyündeki varlıkların değerleri SPK tarafından listeye alınmış olan gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle doğası gereği sübjektif bir işlemdir. Yapılan değerlemeler varsayımlara tabi olup, takdir edilen değerlerin piyasada gerçekleşebilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Bu nedenle Şirket'in varlıkları için takdir edilmiş olan değerler varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlemelerde mevcut değerlemelerden farklı sonuçlara da ulaşılabilir.

GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. GYO'larda dağıtılan kâr payları üzerinden %0 (yüzde sıfır) oranında stopaj yapılmaktadır ve gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetleri geçici veya sürekli durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisi ödemesi, kâr payı dağıtımında stopaj yapması, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezalı vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilir veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarıyla, daha çekici lokasyonlarda benzer projeler geliştirebilir. Proje'lerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler yapılabilir. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesi arz fazlalığına yol açabilir, bu rekabete bağlı olarak Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve Şirket'in faaliyet sonuçları bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.

Türkiye genelinde, malzeme ve hizmet fiyatları genel enflasyondan etkilenmektedir, dolayısı ile maliyetlerin artma ihtimali söz konusudur. Şirket bu maliyet artışlarının tamamını satış fiyatlarına yansıtamayabilir veya yansıttığı takdirde ise satış hızında azalma söz konusu olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınması gereken imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, projelerin hazırlanması, yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş güvenliği gibi konularda karşılaşılabilecek sorunlar projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Bu faktörler projelerin başlangıç ve bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve kârlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

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

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

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

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

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

SPKn uyarınca halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtımı politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmadığı gibi kâr elde edeceğine dair bir taahhüdü de bulunmamaktadır. Ortaklığın kâr payı dağıtımı gerçekleştirebilmesi için öncelikle Şirket'in ilgili yılı kâr ile tamamlaması ve varsa geçmiş yıl zararlarının kapatılması gerekmektedir. Şirket ilgili yılı kâr ile tamamlasa dahi Yönetim Kurulu'nun kârın ne şekilde kullanılacağı yönünde karar alarak Genel Kurul'a teklif etmesi gerekmekte olup, kâr dağıtımı Genel Kurul'un onayından sonra gerçekleşebilmektedir.

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

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

Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Şahinbey V.D.V. No:011 055 0687

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halka Arz Edilecek Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi, 27.03.2023 tarihli beyanında VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan *"Payları ilk defa halka arz edilecek ortaklıkların paylarının halka arzına ilişkin izahnamenin onaylandığı tarih itibarıyla mevcut sermayede yüzde on ve üzeri pay sahibi olan ortaklar ile pay sahipliği oranına bağlı olmaksızın yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortaklar sahip oldukları payları, ortaklık paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren bir yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satamazlar ve bu payları halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutamazlar."* hükmü kapsamında, ASCE paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren bir yıl süreyle sahip olduğu payları halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını taahhüt etmiştir. (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde veya başka bir suretle Şirket'in Halka Arz Edilecek Paylar'ından edinilebilecek paylar hariçtir.)

Yukarıdaki beyana ek olarak, Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca Şirket'in mevcut tüm pay sahipleri 11.04.2023 tarihli beyanlarında pay sahibi oldukları ASCE'nin paylarını (halka arz edilen kısım hariç), izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca borsa dışında veya borsada satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Şirket pay sahiplerinin yukarıda belirtilen taahhütlerin süresi dolduktan sonra gerçekleştirebileceği pay satışları Şirket'in pay fiyatında düşüşe neden olabilir. Hakim Pay Sahibi'nin gerçekleştirebileceği pay satışları Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir, bu da Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini azaltabilir ve pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra toplam 165.000.000 (yüz altmış beş milyon) TL nominal değerli pay BİST'te işlem görecektir. Buna göre ortaya çıkacak %25,04 (yüzde yirmi beş virgül sıfır dört) oranındaki halka açıklık, payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir. Halka Arz Edilecek Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra yeterli likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilir.

Halka Arz Edilecek Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılardan her biri, kendi koşulları çerçevesinde yatırımlarının uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcıların bilhassa:

- Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı,
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı,
- Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı,
- Halka Arz Edilecek Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı

hallerde, bu yatırımcılar açısından Şirket'in Borsa'da işlem görecek paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

- Halka Arz Edilecek Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- Bu durumun Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve
- Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

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

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

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

5.4. Diğer riskler

Makroekonomik Riskler

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

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

- *Piyasa Riski*

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

- *Döviz Kuru Riski*

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

- *Kredi Riski*

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

- *Faiz Oranı Riski*

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

- *Likidite Riski*

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, Şirket'in likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir; bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir. Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihleri itibariyle likidite risk tabloları izahname ekinde yer alan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer almaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

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

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

Şirketin Tabi Olduğu Mevzuat

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

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

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi

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

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

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

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

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

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

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6667

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi

Şirket'in gayrimenkul portföyünün gayrimenkul değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri toplamı 8.832.789.500 TL'dir. Şirket'in gayrimenkul portföyü Gaziantep, İstanbul, Ankara ve Sakarya illerinde yer almaktadır. Şirket'in gayrimenkul portföyünü "kiralama veya satış amaçlı elde tutulan tamamlanmış bağımsız bölümler", "arsa ve araziler" ve "projeler" olmak üzere 3 (üç) ana kategoriye ayırmak mümkündür.

Gayrimenkul Portföyü*	Piyasa Değeri (TL)**	% Dağılım**
Gaziantep	4.599.838.500	52,1
İstanbul	2.147.390.000	24,3
Ankara	2.044.726.000	23,1
Sakarya	40.835.000	0,5
Toplam	**8.832.789.500**	**100,0**

* Şirket merkezi olarak kullanılan ve maddi duran varlık altında sınıflanan gayrimenkuller hariçtir.

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

Gayrimenkul Portföyü*	Piyasa Değeri (TL)**	% Dağılım**
Kira Amaçlı Bağımsız Bölümler	755.885.000	8,6
Satış Amaçlı Bağımsız Bölümler***	620.525.000	7,0
Arsa ve Araziler	5.465.734.000	61,9
Projeler	1.990.645.500	22,5
Toplam	**8.832.789.500**	**100,0**

* Şirket merkezi olarak kullanılan ve maddi duran varlık altında sınıflanan gayrimenkuller hariçtir.

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

*** Finansal tablolarda stoklar altında sınıflanan satış amaçlı gayrimenkulleri (tamamlanan projeleri) içermektedir.

Satış veya Kira Amaçlı Elde Tutulan Bağımsız Bölümler*

31.03.2023 itibarıyla, Şirket'in portföyünde farklı projelerden toplam 560 (beş yüz altmış) adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerden 242 (iki yüz kırk iki) adedi satış amacıyla, 318 (üç yüz on sekiz) adedi ise kira amacıyla elde tutulmaktadır.

Satış amaçlı elde tutulan bağımsız bölümler aşağıdaki gibidir:

İl	Proje Adı	Adet	Piyasa Değeri (TL)
Gaziantep	Asce Sarıyer	51	117.300.000
Gaziantep	Asce Ortaköy Konutları	31	59.765.000
Gaziantep	Şelale Evleri Konutları*	160	443.460.000
Toplam		**242**	**620.525.000**

* Finansal tablolarda stoklar altında sınıflanan satış amaçlı gayrimenkulleri içermektedir

Kira amaçlı elde tutulan bağımsız bölümler aşağıdaki gibidir:

İl	Proje Adı	Adet	Piyasa Değeri (TL)
Gaziantep	Asce İpekyolu Konutları	99	214.77[illegible]
Gaziantep	Asce Zeugma Ticaret Merkezi	18	147.085.0[illegible]

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gaziantep	Asce Lüks Konutları	26	133.065.000
Gaziantep	Asce Fatih Konutları	30	57.755.000
Gaziantep	Asce Ortaköy Konutları	33	56.360.000
Gaziantep	Asce Kavaklık	30	41.540.000
Gaziantep	Yeditepe Konutları	40	29.025.000
Gaziantep	Hayat Evleri	5	19.390.000
Gaziantep	Asce Öğretmenevleri	6	12.810.000
Gaziantep	Diğer	31	44.085.000
Toplam		**318**	**755.885.000**

Şirket Portföyünde Yer Alan Konut ve Dükkânlar

Gayrimenkuller	Gayrimenkulün Niteliği	31.03.2023 Tarihli Finansal Tablolarda Takip Edilen Hesaplar	Finansal Tablo Değeri (TL)	Değerleme Raporunda Nihai Değer Takdiri (KDV Hariç) (TL)
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 208 Ada 3 Parsel	51 adedi konut ve 5 adedi dükkân olmak üzere toplam 56 adet bağımsız bölüm	Stoklar (Konutlar)	13.906.137	117.300.000
		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dükkânlar)	4.000.000	4.000.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 211 Ada 7 Parsel	59 adedi konut ve 5 adedi dükkân olmak üzere 64 adet bağımsız bölüm	Stoklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Konutlar)	59.859.147	112.125.000
		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dükkânlar)	4.000.000	4.000.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Öğretmenevleri Mahallesi 8707 Ada 14 Parsel	4 adet konut ve 2 adet dükkân olmak üzere 6 adet bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.810.000	12.810.000
Şelale Evleri Konutları	160 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	Stoklar	95.430.576	443.460.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 236 Ada 2 Parsel	3 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.000.000	4.000.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Atatürk Mahallesi 4683 Ada 1 Parsel	1 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.750.000	3.750.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Gazikent Mahallesi 2122 Ada 1 Parsel	1 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	600.000	[illegible]
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Güneykent Mahallesi 4071 Ada 6 Parsel	36 adedi konut ve 4 adedi dükkân olmak üzere 40 adet bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	29.025.000	29.025.000

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Gazi Mahallesi 266 Ada 670 Parsel	2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.950.000	6.950.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Gazi Mahallesi 266 Ada 673 Parsel	3 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (3 adet konut)	12.440.000	12.440.000
TOPLAM			**872.720.860**	**1.376.410.000**

Arsa ve Araziler

Şirket'in arsa ve arazi portföyü Gaziantep, Ankara ve Sakarya'da yer almakta olup toplam 1.273.157 (bir milyon iki yüz yetmiş üç bin yüz elli yedi) m^2 alana sahiptir. Şirket arsa ve arazilerinin şehirlere göre dağılımı aşağıda yer almaktadır. Şirket, arsaların büyük kısmında tek malik iken bazılarında ise muhtelif oranlarda hisse sahibidir. Aşağıdaki tabloda Şirket'in hissesine düşen alan gösterilmektedir.

Türü	Adet	Şirket Hisseleri m^2	Piyasa Değeri (TL)*
Arsalar	124	504.481	4.846.157.000
İstanbul	*1*	*107.369*	*2.147.390.000*
Gaziantep	*82*	*309.016*	*2.251.812.000*
Ankara	*3*	*45.124*	*406.120.000*
Sakarya	*38*	*42.972*	*40.835.000*
Araziler	49	766.176	619.577.000
Gaziantep	*49*	*766.176*	*619.577.000*
Genel Toplam	**173**	**1.270.657**	**5.465.734.000**

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

Şirket portföyünde yer alan 173 adet arsa ve arazilere ilişkin detaylı bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Şirket Portföyünde Yer Alan Arsa ve Arazilere İlişkin Bilgiler			
Gayrimenkuller	**Gayrimenkulün Niteliği**	**Finansal Tablolarda Takip Edilen Hesaplar**	**Değerleme Raporunda Nihai Değer Takdiri (KDV Hariç) (TL)**
Gaziantep ili Şahinbey İlçesi Dumlupınar Mahallesi 4751 Ada 27 Parsel	1 adet arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.085.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi K. Kızılhisar Mahallesi 0 Ada 3253 Parsel, 9528 Ada 3 Parsel, 9543 Ada 2 Parsel, 9578 Ada 2 Parsel, 9580 Ada 1 Parsel ve 9581 Ada 1 Parsel	1 adet tarla ve 5 adet arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	898.244.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Yamaçtepe Mahallesi 158 Ada 33 No.lu Parsel ve 7842 Ada 4 Parsel	1 adet tarla ve 1 adet arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15.945.000

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi 15 Temmuz Mahallesi 3432 Ada 12 Parsel, 3487 Ada 413 Parsel, 3919 Ada 15 Parsel, 5075 Ada 11 Parsel, 5076 Ada 10 Parsel ve 6427 Ada 2 Parsel	1 adet bağ ve 5 adet arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	863.646.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi 29 Ekim Mahallesi 8901 Ada 2 Parsel, 8902 Ada 2 ve 4 Parseller	3 adet arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	484.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Aktoprak Mahallesi	53 adet arsa/arazi	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	225.333.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Aydınlar Mahallesi 4565 Ada 4 Parsel	1 adet arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	62.990.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Beylerbeyi Mahallesi 939 Ada 1 Parsel, 1023 Ada 1 Parsel ve 5024 Ada 7 Parsel	3 adet arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	49.847.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Beylerbeyi Mahallesi	17 adet bağ-bahçe vasıflı taşınmaz	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	125.531.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Burak Mahallesi 3773 Ada 6 Parsel, 3773 Ada 7 Parsel, 3775 Ada 7 Parsel, 3878 Ada 8 Parsel, 4581 Ada 1 Parsel, 6081 Ada 1 Parsel	6 adet arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	60.164.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Burak Mahallesi 2188 Ada 3, 27, 28, 29, 172 ve 228 Parseller ile 2191 Ada 65, 114, 120 Parseller	9 adet arazi	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	270.475.000
İstanbul İli Başakşehir İlçesi Tatarcık Mahallesi 113 Ada 1 Parsel	1 adet arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.147.390.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Şehirgösteren Mahallesi	5 adet arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	33.965.000
Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Taşlıca Mahallesi	2 adet arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	121.590.000
Sakarya İli Hendek İlçesi İkbaliye Mahallesi	38 adet arsa	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	40.835.000
Gaziantep İli Oğuzeli İlçesi Bulduk Mahallesi 1352 Ada 29 Parsel	1 adet arazi	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.255.000
Gaziantep İli Oğuzeli İlçesi Gürsu Mahallesi 774 Ada 26 Parsel, 872 Ada 4 Parsel, 927 Ada 260 Parsel ve 930 Ada 20 Parsel	4 adet arazi	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.190.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Kahvelipınar Mahallesi 2611 Ada 12 ve 13 No.lu Parseller	2 adet arazi	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	19.000.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Bedirkent Mahallesi 102 Ada 7 Parsel	1 adet arazi	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11.385.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Büyükpınar Mahallesi 366 Ada 11 Parsel	1 adet arazi	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.825.000

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Proje Çalışmalarına Başlanan Arsa/Arazi Tablosu								
No	**Nitelik**	**İl**	**İlçe**	**Mahalle**	**Yüzölçüm (m²)**	**Ada**	**Parsel**	**Değerleme Raporu Değeri**
1	Arsa	Gaziantep	Şahinbey	K.Kızılhisar	34.226,12	9543	2	308.036.000
2	Arsa	Gaziantep	Şahinbey	K.Kızılhisar	47.754,38	9578	2	429.790.000
3	Arsa	Gaziantep	Şehitkamil	15 Temmuz	41.077,68	6427	2	780.476.000
4	Arsa	İstanbul	Başakşehir	Tatarcık	107.369,41	113	1	2.147.390.000
Toplam					**230.427,59**			**3.665.692.000***

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

Projeler

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

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

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

Şirket portföyündeki projelere dair detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Proje İsmi	**İl**	**Arsa Alanı (m²)**	**İnşaat Alanı (m²)**	**Brüt Satılabilir Alan (m²)**	**İnşaat Tamamlanma Oranı ***	**ASCE Payı**	**Piyasa Değeri****
Kanyon 1 Projesi	Ankara	9.300	94.865	46.203	90%	46%	1.506.106.000
Barak Konutları Projesi	Gaziantep	16.973	61.641	46.697	0%	45%	176.500.000
Zeugma 2 İş Merkezi Projesi	Gaziantep	2.834	3.610	1.415	60%	100%	48.924.500
Pancarlı Konutları Projesi ***	Gaziantep	8.221	21.657	10.687	60%	~50%	98.655.000
Güvenevler 1 Projesi	Gaziantep	1.823	1.808	1.808	0%	50%	21.875.000
Güvenevler 2 Projesi	Gaziantep	507	452	452	0%	100%	6.085.000
-	Ankara	2.500	23.585	9.853	0%	46%	132.500.000
Toplam		42.159	207.617	117.115			1.990.645.500

* İnşaat tamamlanma oranı Mayıs 2023 tarihi itibari iledir.

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ankara – Kanyon 1 Projesi

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

Gaziantep – Barak Konutları Projesi

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

Gaziantep – Zeugma 2 İş Merkezi Projesi

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

Gaziantep – Pancarlı Konutları Projesi

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gaziantep – Güvenevler 1 Projesi

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

Gaziantep – Güvenevler 2 Projesi

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

Ankara – Kanyon 2 Projesi

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

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi

Yoktur.

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

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

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şahinbey V.D.V. No: 011 855 8687

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

Şirket'in faaliyet alanları Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

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

Finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççı ağırlıklı olarak gayrimenkul satış ve kiralamaları konusunda faaliyet göstermiş olup gelir ve maliyetleri aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.03.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.03.2023
Brüt Satışlar	103.136.366	49.280.819	120.863.137	52.085.351	4.921.293
Gayrimenkul satışları	*94.316.831*	*31.368.409*	*105.068.629*	*49.404.055*	*2.386.750*
Konut kira gelirleri	*4.747.960*	*5.907.256*	*7.659.009*	*1.192.644*	*2.534.543*
Diğer satışlar	*4.071.575*	*12.005.154*	*8.135.499*	*1.488.652*	*--*
Satış İndirimleri (-)	-3.182.294	-6.008.883	-1.156.203	-2.091.738	-111.941
Satış iadeleri (-)	*-1.262.504*	*-744.195*	*-414.350*	*-182.882*	*--*
Satış iskontoları (-)	*-284.994*	*-113.048*	*-557.255*	*-154.604*	*-1.485*
Ertelenmiş faiz gelirleri	*-1.634.796*	*-5.151.640*	*-184.598*	*-1.754.252*	*-110.456*
Net Satışlar	99.954.072	43.271.936	119.706.934	49.993.614	4.809.353
Satışların Maliyeti (-)	-55.073.967	-28.218.279	-58.143.144	-32.866.893	-718.661
Satılan gayrimenkullerin maliyeti (-)	*-52.764.756*	*-18.137.491*	*-47.609.864*	*-28.224.869*	*-719.998*
Satılan ticari mallar maliyeti (-)	*-2.553.449*	*-2.962.280*	*-6.988.410*	*-2.203.797*	*-78.866*
Satılan hizmet maliyeti (-)	*-4.897.836*	*-7.407.150*	*-3.691.172*	*-2.639.137*	*--*
Ertelenmiş faiz giderleri	*5.142.074*	*288.642*	*146.302*	*200.910*	*80.203*
BRÜT KAR/(ZARAR)	44.880.105	15.053.657	61.563.790	17.126.721	4.090.691

Şirket'in hasılatı gayrimenkul satışları, gayrimenkul kiralama gelirleri ve diğer satışları içermektedir. Diğer gelirler Asce Yat, Sankopark, ve Ges Enerji Şubelerinin faaliyetlerini içermektedir. Şirket Asce Yat, Sankopark ve Ges Şube faaliyetlerini 2022 yılında sonlandırmıştır.

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

Şirket 2022 Ocak-Mart döneminde 49.404.055 TL gayrimenkul satışı gerçekleştmiştir. Bu tutarın 26.000.000 TL'si "satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar" altında yer alan gayrimenkullerin satışından kaynaklanmaktadır. 2023 Ocak-Mart döneminde ise Şirketin konjonktürel gelişmeleri dikkate alarak pazarlama ve satış faaliyetlerini yavaşlatması nedeniyle 2023 yılı ilk çeyreğinde brüt satış gelirleri önceki dönemlere göre düşük gerçekleşmiştir.

Hasılatın diğer bir unsuru olan kira gelirleri ise kiraya verilen gayrimenkul miktarı ve kira fiyatlarında inflasyona bağlı görülen artışlara göre değişebilmektedir.

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

Yoktur.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

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

Gayrimenkul Sektörü

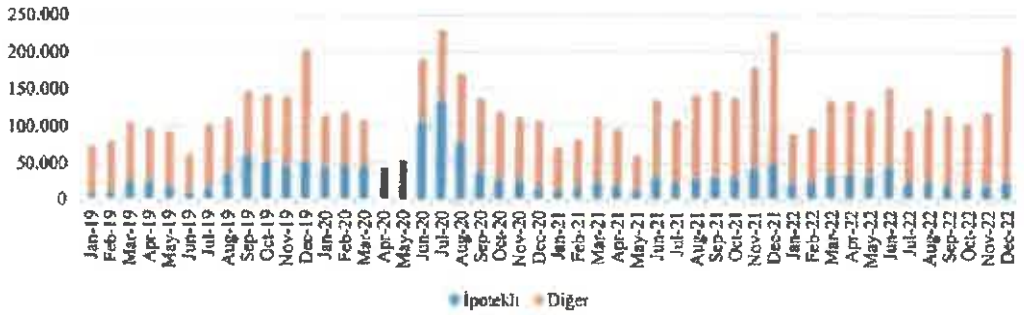
Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün, GSYH içindeki payı 2022 yıl sonu itibari ile %4,8 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Konut Satışları

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan konut satışları 2022 yılında 1.485.622 (bir milyon dört yüz seksen beş bin altı yüz yirmi iki) seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar itibariyle satış şekline göre konut satış adetleri aşağıdaki gibidir:

	2019 Yılı			2020 Yılı			2021 Yılı			2022 Yılı		
	İpotekli	Diğer	Toplam	İpotekli	Diğer	Toplam	İpotekli	Diğer	Toplam	İpotekli	Diğer	Toplam
Ocak	6.537	66.400	72.937	42.237	71.378	113.615	10.732	59.855	70.587	18.183	70.823	88.306
Şubat	8.890	69.560	78.450	43.733	75.020	118.753	14.669	66.553	81.222	19.888	77.699	97.587
Mart	22.762	82.284	105.046	43.379	65.341	108.670	21.815	89.426	111.241	30.271	103.899	134.170
Nisan	22.461	73.610	96.071	17.088	25.695	42.783	17.514	78.349	95.863	32.030	101.028	133.058
Mayıs	14.916	77.021	91.937	18.483	32.453	50.936	10.560	48.606	59.166	29.335	93.433	122.768
Haziran	7.319	54.036	61.355	101.504	88.508	190.012	28.878	105.853	134.731	40.610	109.899	150.509
Temmuz	13.064	89.172	102.236	130.721	98.636	229.357	20.553	87.232	107.785	19.146	74.756	93.902
Ağustos	34.148	76.390	110.538	76.019	94.389	170.408	27.375	114.025	141.400	22.168	101.323	123.491
Eylül	57.811	89.092	146.903	35.576	101.168	136.744	29.759	117.384	147.143	16.970	96.432	113.402
Ekim	50.411	92.399	142.810	25.566	94.008	119.574	28.049	109.352	137.401	13.268	89.392	102.660
Kasım	43.911	94.461	138.372	24.450	88.033	112.483	39.366	139.448	178.814	16.655	101.151	117.806
Aralık	50.278	151.796	202.074	14.631	91.350	105.981	45.260	181.243	226.503	21.796	186.167	207.963
Toplam	332.508	1.016.221	1.348.729	573.337	925.979	1.499.316	294.530	1.097.326	1.491.856	288.328	1.205.302	1.485.622



Kaynak TUİK

2019 yılında bir önceki yıla göre %1,9 (yüzde bir virgül dokuz) azalarak 1.348.729 (bir milyon üç yüz kırk sekiz bin yedi yüz yirmi dokuz) adet olan konut satışları, 332.508 (üç yüz otuz iki bin beş yüz sekiz) ipotekli, 1.016.221 (bir milyon on altı bin iki yüz yirmi bir) diğer satış türünde gerçekleşmiştir. Konut satışlarında 2019 yılında, İstanbul 237.675 (iki yüz otuz yedi bin altı yüz yetmiş beş) konut satışı ve %17,6 (yüzde on yedi virgül altı) pay ile ilk sırayı almıştır. İstanbul'u, 132.486 (yüz otuz iki bin dört yüz seksen altı) konut satışı ve %9,8 (yüzde dokuz virgül sekiz) pay ile Ankara, 79.221 (yetmiş dokuz bin iki yüz yirmi bir) konut satışı ve %5,9 (yüzde beş virgül dokuz) pay ile İzmir izlemiştir. En az satış ise 185 (yüz seksen beş) konut ile Ardahan'da olmuştur.

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 (yüzde on bir virgül iki) artarak 1.499.316 (bir milyon dört yüz doksan dokuz bin üç yüz on altı) adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli konut satışı %72,4 (yüzde yetmiş iki virgül dört) artarak 573.337 (beş yüz yetmiş üç bin üç yüz otuz yedi), diğer satış türlerinde ise %8,9 (yüzde sekiz virgül dokuz) azalarak 925.979 (dokuz yüz yirmi beş bin dokuz yüz yetmiş dokuz) olmuştur. Konut satışlarında 2020 yılında İstanbul 265.098 (iki yüz altmış beş bin doksan sekiz) konut satışı ve %17,7 (yüzde on yedi virgül yedi) pay ile ilk sırayı almıştır. İstanbul'u 157.095 (yüz elli yedi bin doksan beş) konut satışı ve %10,5 (yüzde on virgül beş) pay ile Ankara, 93.457 (doksan üç bin dört yüz elli yedi) konut satışı ve %6,2 (yüzde altı virgül yedi) pay ile İzmir izlemiştir. En az satış ise 192 (yüz doksan iki) konut ile Ardahan'da olmuştur.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

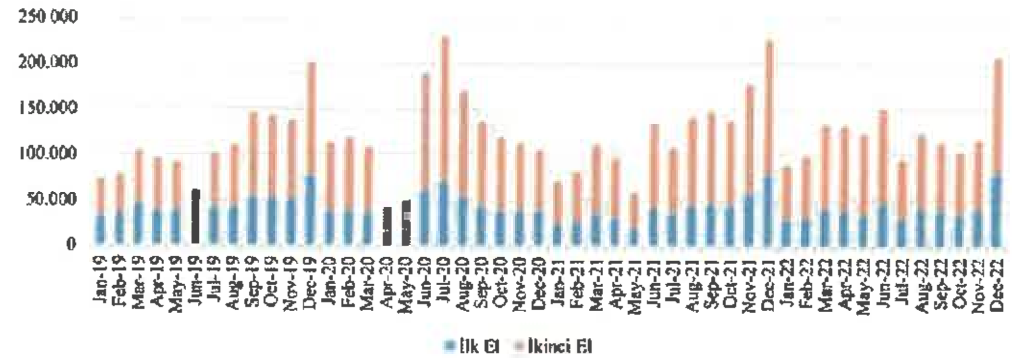
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2021 yılında bir önceki yıla göre %0,5 (yüzde sıfır virgül beş) azalışla 1.491.856 (bir milyon dört yüz doksan bir bin sekiz yüz elli altı) olarak gerçekleşen konut satışlarında İstanbul 276.223 (iki yüz yetmiş altı bin iki yüz yirmi üç) konut satışı ve %18,5 (yüzde on sekiz virgül beş) ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 144.104 (yüz kırk dört bin yüz dört) konut satışı ve %9,7 (yüzde dokuz virgül yedi) pay ile Ankara, 86.722 (seksen altı bin yedi yüz yirmi iki) konut satışı ve %5,8 (yüzde beş virgül sekiz) pay ile İzmir izlemiştir.

2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 (yüzde sıfır virgül dört) azalışla 1.485.622 (bir milyon dört yüz seksen beş bin altı yüz yirmi iki) olarak gerçekleşen konut satışlarında İstanbul 259.654 (iki yüz elli dokuz bin altı yüz elli dört) konut satışı ve %17,5 (yüzde on yedi virgül beş) ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 126.166 (yüz yirmi altı bin yüz altmış altı) konut satışı ve %8,5 (yüzde sekiz virgül beş) pay ile Ankara, 72.421 (yetmiş iki bin dört yüz yirmi bir) konut satışı ve %5,6 (yüzde beş virgül altı) pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 910 (dokuz yüz on) konut ile Hakkâri, 468 (dört yüz altmış sekiz) konut ile Ardahan ve 956 (dokuz yüz elli altı) konut ile Bayburt olmuştur.

Aylar itibariyle ilk el ve ikinci el ayrımına göre konut satış adetleri aşağıdaki gibidir:

	2019 Yılı			2020 Yılı			2021 Yılı			2022 Yılı		
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam
Ocak	31.048	41.889	72.937	36.040	77.575	113.615	22.268	48.319	70.587	27.203	61.103	88.306
Şubat	32.648	45.802	78.450	37.303	81.450	118.753	24.737	56.485	81.222	28.897	68.690	97.587
Mart	44.163	60.883	105.046	34.089	74.581	108.670	33.365	77.876	111.241	38.337	95.833	134.170
Nisan	37.784	58.287	96.071	14.848	27.935	42.783	29.212	66.651	95.863	36.421	96.637	133.058
Mayıs	37.246	54.691	91.937	16.860	34.076	50.936	18.204	40.962	59.166	32.861	89.907	122.768
Haziran	23.265	38.090	61.355	58.632	131.380	190.012	40.092	94.639	134.731	44.732	105.777	150.509
Temmuz	38.931	63.305	102.236	67.937	161.420	229.357	32.672	75.113	107.785	28.688	65.214	93.902
Ağustos	40.634	69.904	110.538	52.123	118.285	170.408	42.639	98.761	141.400	39.025	84.466	123.491
Eylül	51.393	95.510	146.903	41.376	95.368	136.744	43.967	103.176	147.143	35.954	77.448	113.402
Ekim	50.181	92.629	142.810	36.976	82.598	119.574	41.914	95.487	137.401	32.692	69.968	102.660
Kasım	48.909	89.463	138.372	36.658	75.825	112.483	55.706	123.108	178.814	37.380	80.426	117.806
Aralık	75.480	126.594	202.074	36.898	69.083	105.981	76.747	149.756	226.503	77.889	130.074	207.963
Toplam	511.682	837.047	1.348.729	469.740	1.029.576	1.499.316	461.523	1.030.333	1.491.856	460.079	1.025.543	1.485.622



Kaynak: TÜİK

İlk el konut satış sayısı 2021 yılında 461.523 (dört yüz altmış bir bin beş yüz yirmi üç) adet gerçekleşirken 2022 yılında 460.079 (dört yüz altmış bin yetmiş dokuz) adet gerçekleşerek yatay bir seyir izlemiştir. 2022'de toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31 (yüzde otuz bir) olmuştur.

İkinci el konut satışları da 2021 yılında 1.030.333 (bir milyon otuz bin üç yüz otuz üç) gerçekleşirken 2022 yılında 1.025.543 (bir milyon yirmi beş bin beş yüz kırk üç) adet gerçekleşerek yatay bir seyir izlemiştir. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69 (yüzde altmış dokuz) olmuştur.

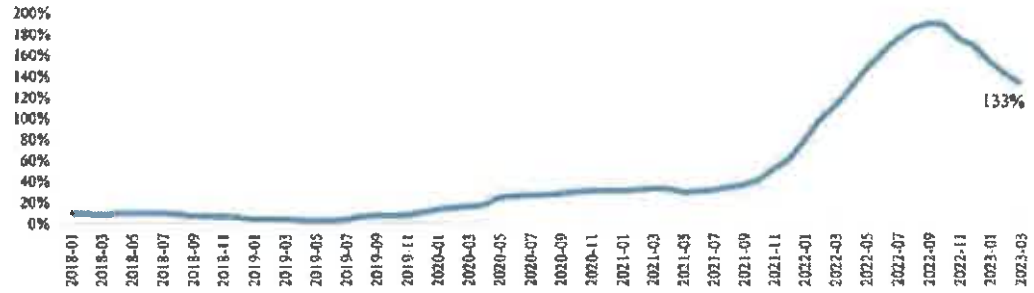
Konut Fiyatları

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. Mart 2023 itibariyle konut fiyat endeksi 809,3 (sekiz yüz dokuz virgül üç)seviyesine ulaşarak yıldan yıla %133 (yüz otuz üç) artmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

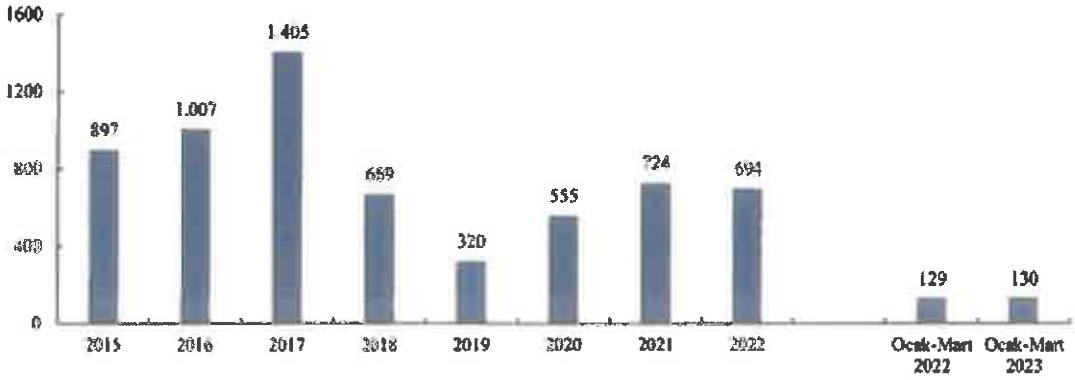
Konut Fiyat Endeksi (2007=100) Yıllık Değişim %



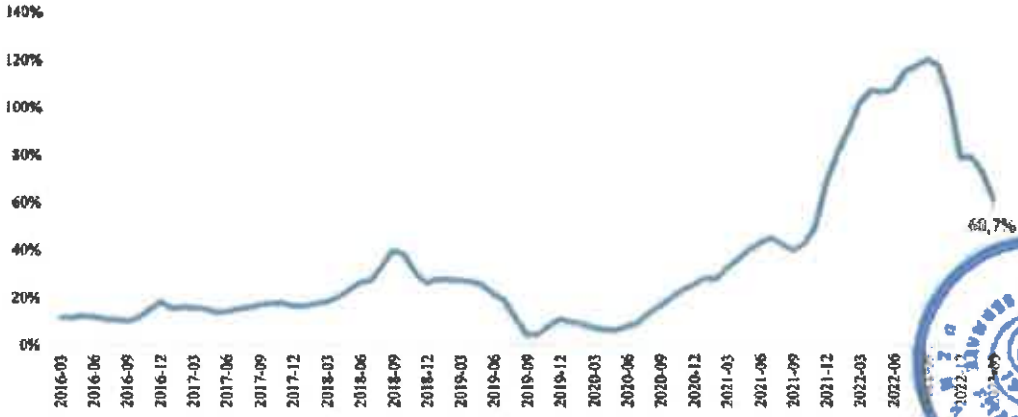
Kaynak: TCMB

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

Yapı (İnşaat) Ruhsat Adedi (Bin)



İnşaat Maliyet Endeksi (2015=100) Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Türkiye gayrimenkul sektörünün değerlendirildiğinde Şirket yönetimi, önümüzdeki dönemde sektör için piyasa koşullarındaki gelişmelerin belirleyici olmasını beklemektedir. Şirket yönetimi, ilaveten, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanında emtia fiyatlarındaki değişimlerin sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceğini değerlendirmektedir. Bununla birlikte; Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapılı projelerin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratmasını öngörmektedir.

Gaziantep ve Gayrimenkul Sektörü

Şirket'in merkezinin yer aldığı Gaziantep'te çok sayıda gayrimenkulü mevcuttur. Gaziantep özellikle gelişmiş sanayisi ve ticari faaliyetleri ile ön planda olan bir şehirdir. 2021 yılında 29 adet Gaziantepli firma ISO 500 listesinde yer almıştır (https://rakamlarla.gso.org.tr/iso/iso-one-chart). Diğer taraftan 2022 yılı verilerine göre Gaziantep Türkiye ihracatında İstanbul, İzmir, Kocaeli, Bursa ve Ankara'dan sonra 6. sıradadır. Toplam ihracatın %49 (yüzde kırk dokuz)'unu oluşturan İstanbul hariç tutulduğunda, Gaziantep'in kalan ihracat içindeki payı %9 (yüzde dokuz) seviyesindedir. İstanbul'dan sonra hemen 2'nci sırada yer alan İzmir'in İstanbul hariç ihracat büyüklüğü içerisindeki %13 (yüzde on üç) payı ile karşılaştırıldığında Antep'in konumu daha net anlaşılabilmektedir (TÜİK, 2022). Bu konum Gaziantep'in şehirleşme açısından gelişimine katkı sağlamakta olup, kentin nüfus yoğun şehirlerimiz arasında yer almasının temel sebeplerinden biridir. 2.150.000 (iki milyon yüz elli bin) nüfusa (TÜİK, 2022) sahip Gaziantep Türkiye'de nüfus büyüklüğü olarak 9'uncu sıradadır. 2020-2022 yılları arasında Gaziantep'te yıllık ortalama 36.500 (otuz altı bin beş yüz) konut satışı gerçekleşmiştir. Şirket, şehrin Türkiye ekonomisi ve nüfusundaki yeri değerlendirildiğinde gayrimenkul sektör faaliyetleri için gelişime açık bir ortama sahip olduğunu değerlendirmektedir.

Şirket'in Sakarya ve 2022 yıl sonu itibari ile Türkiye'de konut satışlarının %26 (yüzde yirmi altı)'sını oluşturan ve gayrimenkul sektörünün 2 (iki) lokomotif şehri olan İstanbul ve Ankara'da da büyük ölçekli arsaları bulunmaktadır.

Türkiye
Konut Satış Adedi / 2022 (bin adet)

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 değerin tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.

Vergisel mevzuat düzenlemeleri ile GYO'lar için vergisel bazı teşvikler verilmiştir:

- GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.
- GYO'ların kazançları üzerinden stopaj yükümlülüğü bulunmamaktır.
- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

MKK verilerine göre payları Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; 2022 yıl sonu itibarıyla 39'a yükselmiştir. 2022 yıl sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 245,2 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %33,5 (yüzde otu üç virgül beş)'dir.

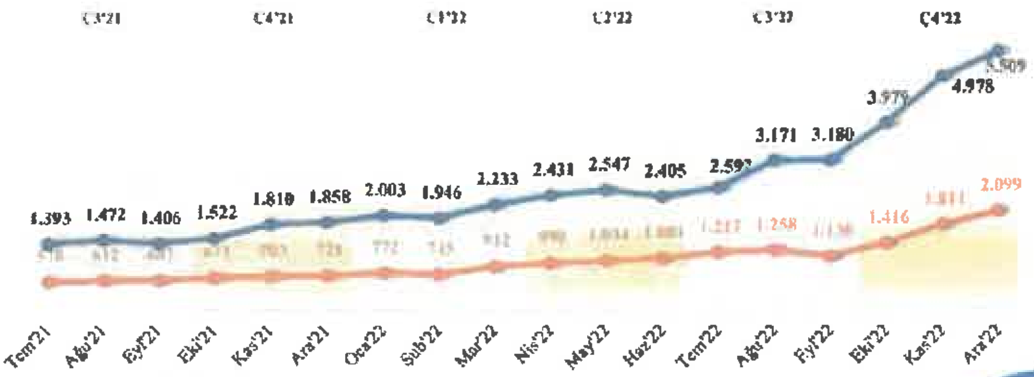
	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	Fiili Dolaşım Oranı (%)	Piyasa Değerleri (Milyon TL)
2014	31	37,3	21.731
2015	31	42,4	21.465
2016	32	38,8	25.447
2017	31	38,9	26.924
2018	33	37,8	18.384
2019	33	36,5	27.777
2020	33	32,1	54.163
2021	37	26,6	94.952
2022	39	33,5	245.217

Kaynak: GYODER 2022 Yılı 4.Çeyrek Raporu

2022 yıl sonunda toplam piyasa değeri 245,2 milyar TL'ye yükselen GYO'ların değeri ABD Doları bazında 13,1 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Uyruk bazında yerli ve yabancı yatırımcı sayısı artmaya devam ederken; GYO'ların yerli ve yabancı yatırımcı oranları sırasıyla %75 (yetmiş beş) ve %25 (yirmi beş) olarak gerçekleşerek bir önceki yıla kıyasla yabacıların payında artış izlenmiştir. Uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken; ilk 5 (beş) ülke kendi aralarında yer değiştirseler de ilk 5 (beş) ülke listesinde değişim görülmemiştir. ABD'yi Hollanda ve Birleşik Krallık takip ederken; Bahreyn dördüncü sıraya yükselmiş ve ardından Birleşik Arap Emirlikleri 5'inci sırada yer almıştır.

GYO endeksi TL bazında 2022 yılı 1'inci çeyrekte 912 (dokuz yüz on iki) ile tamamladığı artış trendini 2022 yılı 2'nci çeyrek itibarıyla da devam ettirmiş ve 2022 yılı ikinci çeyrek sonu itibarıyla 1.081 (bin seksen bir) seviyesinde kapanmıştır. 2022 yılı 3'üncü çeyrek itibarıyla da artış trendini koruyan GYO endeksi 1.258 (bin iki yüz elli sekiz) seviyesinden düşüş yaşayarak Eylül ayı sonu itibarıyla 1.130 (bin yüz otuz) olarak kapanmıştır. GYO endeksi 2022'nin 4'üncü çeyreğinde de yükselmeye devam etmiştir. GYO endeksi TL bazında 2022 yılı 3. çeyrekte 1.129,65 (bin yüz yirmi dokuz virgül altmış beş) ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 4.çeyrek sonu itibarıyla 2.098,94 (iki bin doksan sekiz virgül doksan dört) seviyesinde kapatmıştır.

Yıllar Bazında Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı



Kaynak: GYODER 2022 Yılı 4'üncü Çeyrek Raporu

BIST 100 GYO

GYO endeksi 2022'nin 3'üncü çeyreğinde de hızını azaltarak da olsa yükselmeye devam etmiştir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde BIST 100'den %10 (yüzde on) daha fazla getiri sağlayan GYO endeksinin getiri farkı üçüncü çeyrekte %4,5 (yüzde dört virgül beş) ile sınırlı kalmıştır. Aynı dönemde BIST 100 rekor kırarak %32 (yüzde otuz iki) getiri sağlamıştır. GYO endeksinde 2 (iki) çeyrek devam eden yabancı girişi 3'üncü çeyrekte yerini 27 milyon TL tutarında çıkışa bırakmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İşbu izahname tarihi itibarıyla payları Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların 2023 / I'inci çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

			Portföy Dağılımı %					
Ortaklığın Unvanı	Kayıtlı Sermaye Tavanı milyon TL	Çıkarılmış Sermaye milyon TL	Gayrimenkul Yatırımları	İştiraklar	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Diğer	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı milyon TL	Piyasa Değeri milyon TL
AKFEN GYO	6.500	1.300	81%	14%	3%	3%	6.338	4.537
AKİŞ GYO	2.000	805	91%	2%	5%	2%	13.955	4.162
AKMERKEZ GYO	75	37	93%	0%	7%	0%	3.370	2.683
ALARKO GYO	150	64	77%	5%	17%	2%	6.012	4.118
ATA GYO	135	48	93%	0%	6%	1%	240	210
ATAKULE GYO	300	263	96%	0%	1%	3%	1.812	1.148
AVRASYA GYO	360	112	84%	6%	7%	3%	507	338
BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO	750	700	34%	0%	42%	24%	11.495	8.974
DENİZ GYO	2.500	400	64%	0%	36%	1%	1.656	1.108
DOĞUŞ GYO	500	332	99%	0%	0%	1%	5.118	14.256
EMLAK KONUT GYO	4.000	3.800	66%	1%	15%	18%	51.037	23.522
EYG GYO	330	83	70%	2%	6%	22%	1.494	1.636
HALK GYO	2.500	1.570	97%	1%	0%	2%	16.283	6.076
İDEALİST GYO	250	50	75%	0%	3%	22%	176	162
İŞ GYO	7.000	959	94%	0%	2%	4%	17.771	8.705
KIZILBÜK GYO	1.200	300	87%	0%	3%	10%	7.184	5.991
KİLER GYO	7.000	1.395	63%	5%	14%	18%	10.834	3.418
KORAY GYO	500	40	89%	0%	4%	7%	682	2.076
KÖRFEZ GYO	330	66	69%	0%	21%	11%	311	1.015
MARTI GYO	500	330	96%	0%	1%	2%	4.037	1.297
MİSTRAL GYO	200	134	88%	0%	10%	2%	1.261	815
NUROL GYO	1.000	335	83%	0%	9%	8%	1.610	1.757
ÖZAK GYO	2.000	728	75%	2%	16%	7%	20.193	8.896
ÖZDERİCİ GYO	250	250	90%	9%	0%	1%	2.305	1.005
PANORA GYO	250	87	94%	0%	5%	1%	3.028	2.097
PASİFİK GYO	5.000	1.064	80%	0%	3%	17%	9.454	6.490
PEKER GYO	1.850	670	63%	4%	0%	32%	1.833	2.860
PERA GYO	700	143	88%	0%	0%	11%	629	982
REYSAŞ GYO	1.000	500	92%	1%	3%	4%	14.666	5.685
SERVET GYO	1.000	52	77%	0%	19%	5%	6.428	8.346
SİNPAŞ GYO	4.000	1.500	82%	11%	0%	7%	13.544	4.230
ŞEKER GYO	3.000	814	89%	1%	9%	1%	2.814	1.790
TORUNLAR GYO	1.000	1.000	92%	3%	3%	3%	39.667	13.820
TREND GYO	300	69	50%	0%	47%	3%	193	335
TSKB GYO	800	650	98%	0%	2%	0%	1.823	[illegible]
VAKIF GYO	1.750	1.145	80%	0%	13%	7%	[illegible]	[illegible]
YENİ GİMAT GYO	750	242	80%	0%	18%	1%	6.141	2.145
YEŞİL GYO	1.000	235	49%	41%	0%	10%	4.6[illegible]	[illegible]
ZİRAAT GYO	7.000	4.694	94%	2%	0%	4%	29.4[illegible]	21.[illegible]

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni & Bloomberg

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GYO sektöründe dağıtılmış olan temettü tutarları yıllar itibarıyla aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir:

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

Kaynak: GYODER 4. Çeyrek 2022 Sektör Raporu

İhraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları

Gayrimenkul sektörü irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği rekabet yoğun bir alandır. Şirket daha önce pek çok gayrimenkul projesini tamamlamıştır. Şirket yönetimi sektör tecrübesine haizdir. Şirket'in sektördeki tecrübesi, daha önce pek çok gayrimenkul projesini gerçekleştirmiş olması, Şirket ana hissedarının Türk iş dünyasındaki saygın konumu ve Şirket'in süregelen faaliyetleri sektördeki birçok firma ile karşılaştırıldığında Şirket'e yönelik bir güven unsuru oluşturma potansiyeline sahiptir.

Şirket Gaziantep'te öne çıkan bir firmadır. Şirket'in arsa ve arazilerinin çoğunluğu Gaziantep'te yer almaktadır. Şirket'in arsa ve arazilarinin metrekare bazında %85 (yüzde seksen beş)'i Gaziantep'tedir. Şirket gayrimenkul portföyünün büyük bir kısmının Gaziantep'te yoğunlaşmış olması coğrafi faaliyet alanı açısından kısıtlayıcı bir dezavantajdır. Bununla birlikte Şirket Ankara'da inşaatı devam eden projesi ve Ankara Sincan (45.124 (kırk beş bin yüz yirmi dört) m^2), İstanbul Başakşehir (107.369 (yüz yedi bin üç yüz altmış dokuz) m^2) ve Sakarya Hendek'te (42.972 (kırk iki bin dokuz yüz yetmiş iki) m^2) yer alan arsaları ile gayrimenkul portföyünü çeşitlendirme yönünde önemli yatırımlar gerçekleştirmiştir.

Şirket geniş bir gayrimenkul portföyüne ek olarak güçlü bir özvarlığa sahiptir. Şirket bu yönüyle de sektördeki pek çok firmadan ayrışmaktadır. Bu durum Şirket'in, rekabette bir adım öne çıkmasını sağlamaktadır. Diğer yandan Şirket'in GYO olarak faydalandığı kurumlar vergisi ve damga vergisi avantajları da önemli bir rekabet avantajı sağlayabilecektir.

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 brüt satışlarının faaliyet alanına göre dağılımı aşağıda paylaşılmıştır. "Diğer satışlar" 2022 yılında kapatılan gayrimenkul faaliyetleri dışında kalan şube gelirlerinden (Ges Şube, Asce Yat Şube ve Sanko Park Şube) oluşmaktadır.

Gayrimenkul satış ve kira gelirleri büyük ölçüde Gaziantep'te gerçekleşmiştir. Ges Şube Gaziantep'te, Asce Yat Şube İstanbul'da ve Sanko Park Şube Gaziantep'te faaliyet göstermiştir.

Brüt Satışlar (TL)	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2022	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2023
Gayrimenkul Satış Gelirleri	94.316.831	31.368.409	105.068.629	49.404.055	2.386.750
Gayrimenkul Kira Gelirleri	4.747.960	5.907.256	7.659.009	1.192.644	2.534.543
Diğer Satışlar	4.071.575	12.005.154	8.135.499	1.488.652	--
Toplam	103.136.366	49.280.819	120.863.137	52.085.351	4.921.293

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

Şirket'in izahnameye konu finansal dönemler itibari ile hasılatı gayrimenkul satışları, gayrimenkul kiralama gelirleri ve diğer satışları içermektedir. Diğer satışlar kalemi 2022 yılında faaliyeti sonlandırılan Asce Yat, Sankopark, ve Ges Enerji Şubelerinin faaliyetlerini içermektedir. Sözkonusu faaliyetlerin sonlandırılmış olması sebebi ile Şirket ilerleyen dönemlerde bu faaliyetlere ilişkin bir gelir elde etmeyecektir.

Şirket gayrimenkul portföyünün önemli bir kısmı Gaziantep'tedir. Gaziantep, 6 Şubat 2023 tarihli depremden etkilenen iller arasında yer almaktadır. Gaziantep merkezi, depremi yaşamış diğer iller ile karşılaştırıldığında depremden daha az etkilenmiştir. Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller ise depremde hasar görmemiştir. Deprem bölgesinde inşaat faaliyetleri kısa bir süreliğine kamu kurumlarınca durdurulmuş ancak kamu kurumlarınca yapılan kontrollerden sonra inşaat faaliyetleri tekrar başlamıştır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı'na dönüşüm ve halka arz hazırlıkları kapsamında Şirket, 2022 yılında "satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar" altında yer alan gayrimenkullerin satarak elden çıkarmıştır. 119.706.934 (yüz on dokuz milyon yedi yüz altı bin dokuz yüz otuz dört) TL tutarındaki 2022 yılı net satış hasılatının %44'ü diğer bir ifade ile 52.611.326 (elli iki milyon altı yüz on bir bin üç yüz yirmi altı) TL tutarındaki kısmı sözkonusu satışlardan elde edilen gelirlerdir. 2022 Ocak-Mart döneminde de 49.404.055 TL gerçekleşen gayrimenkul satışlarının 26.000.000 TL'si "satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar" altında yer alan gayrimenkullerin satışından kaynaklanmaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı

İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları

- GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4'üncü Çeyrek Raporu (Sayı: 31),
- TÜİK tarafından hazırlanan www.tüik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan TÜİK İstatistikleri,
- TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri.
- SPK tarafından hazırlanan www.spk.gov.tr adresinden ulaşılabilen Aylık İstatistik Bülteni.

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 mevcut pay sahipleri Konukoğlu ve Koçer ailesine mensup gerçek kişilerdir. İşbu izahname tarihi itibariyle Şirket'in 6 (altı) pay sahibi bulunmaktadır. Şirket'in pay sahiplerinden Abdulkadir Konukoğlu Şirket sermayesinin %69 (yüzde altmış dokuz)'unu, Ülgan Konukoğlu, Sami Konukoğlu, Emine Koçer ve Cengiz Konukoğlu'nun her biri yaklaşık %7 (yüzde yedi)'sini ve Abdulkadir Konukoğlu (Sami oğlu) yaklaşık %3 (yüzde üç)'ünü temsil eden paylara sahiptir.

Şirket'in gerçek kişi pay sahipleri sebebiyle ilişki tarafı olan çok sayıda şirket bulunmaktadır. Bu şirketlerin faaliyet konuları arasında enerji, tekstil, imalat sanayi, pazarlama, gayrimenkul ve inşaat öne çıkmaktadır. Şirket gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkul geliştirme alanında grubun öne çıkan şirketidir.

Şirket'in önemli anlaşmalar yaptığı ilişkili şirketler aşağıdadır.

Şirket Ünvanı	Faaliyet Konusu
Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Faaliyetleri
Sanko Park Alışveriş Merkezi A.Ş.	AVM İşletmeciliğ ve İnşaat Faaliyetleri
Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Faaliyetleri
Poligan İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Faaliyetleri

Şirket'in grup şirketlerinden Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Sanko Park Alışveriş Merkezi A.Ş., Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Poligan İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri, ayrıca Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile eser sözleşmesi yapmak suretiyle müteahhitlik hizmeti almaktadır. Diğer yandan Şirket muhtelif ilişkili taraflarına kiralama yapmak suretiyle kira geliri elde etmektedir. Şirket ve ilişkili tarafları arasındaki işlemlerin detayları finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü

İhraççı'nın doğrudan veya 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 itibariyle 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:

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

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

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

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

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

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

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

Cinsi	Edinildiği Yıl	m²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kirayı Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Aylık Kira Tutarı (TL)
Arsa ve Araziler*	2010-2022 yılları arası	1.281.208	Gaziantep Ankara İstanbul Sakarya	5.592.349.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-
Arsa ve Araziler*	2010-2022 yılları arası	2.500	Ankara	27.000.000	Stoklar	-	-
Binalar**	2010 2022 yılları arası	38.239	Gaziantep	755.885.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Muhtelif Kiracılar	966.387
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	2010-2022 yılları arası	29.108	Ankara Gaziantep	137.681.371	Stoklar	-	-
Tamamlanan projeler	2010 2022 yılları arası	35.883	Gaziantep	116.835.860	Stoklar	-	-
Binalar	2010	719	Gaziantep	19.580.000	Maddi Duran Varlıklar		

* Tabloda 31.03.2023 bağımsız denetim raporu sınıflaması dikkate alınmıştır.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi	Ekspertiz Raporu Numarası*	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Değerleme Fon Tutarı / Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Arsa ve Araziler (Yatırım Amaçlı Gayrimenkul)	2010-2022 yılları arası	5.592.349.000	Kasım 2022 ve Mart 2023	2022/ASCE-001, 003_REV_1, 006, 007_REV_1, 008, 009_REV_1, 010_REV_1, 011, 012_REV_1, 014, 015, 016_REV_1, 017, 018_REV_1, 019_REV_1, 020, 021, 022, 023, 024, 025_REV_1, 028_REV_1, 054 2023/ASCE-001, 002,003, 004	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5.276.038.699
Arsa ve Araziler (Stok)	2010-2022 yılları arası	132.500.000	Kasım 2022	2022/ASCE-026_REV_1	Stoklar	-
Binalar (Yatırım Amaçlı Gayrimenkul)	2010-2022 yılları arası	755.885.000	Kasım 2022	2022/ASCE-030, 031, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040_REV_1, 041, 042_REV_1, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 055	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	670.586.083
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri (Stok)	2010-2022 yılları arası	1.731.530.500	Kasım 2022 ve Mart 2023	2022/ASCE-005, 027_REV_1 2023/ASCE-005	Stoklar	-
Tamamlanan projeler (Stok)	2010-2022 yılları arası	622.825.000	Kasım 2022	2022/ASCE-030, 031, 032	Stoklar	-
Binalar (Maddi Duran Varlıklar)	2010	19.580.000	Kasım 2022	2022/ASCE-055	Maddi Duran Varlıklar	19.039.283

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

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

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar, Şirket'in faaliyetlerinde yüksek öneme sahip değildir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri

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

Varlıklar

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

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

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

Dönen Varlıklar

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Nakit ve Nakit Benzerleri (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Kasa	33.221	9.180	20.900	40.655
Banka	5.277.337	7.323.072	26.753.266	8.694.026
- Vadesiz Mevduat	*1.766.674*	*2.853.802*	*419.031*	*662.926*
- Vadeli Mevduat	*3.510.663*	*4.469.270*	*26,334.235*	*8.031.100*
Diğer	302.828	345.995	--	--
Toplam	**5.613.386**	**7.678.247**	**26.774.166**	**8.734.681**

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Ticari alacaklar	4.430.823	2.826.134	1.691.598	[illegible]
Alacak senetleri	39.312.614	18.847.673	7.551.530	7.106.030
- İlişkili taraflardan alacak senetleri	*6.500.000*	*8.000.000*	--	--
- Diğer ticari alacak senetleri	*32.812.614*	*10.847.673*	*7.551.530*	[illegible]
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	-1.559.126	-1.225.554	-184.598	[illegible]
Toplam	**42.184.311**	**20.448.253**	**9.058.530**	[illegible]

SCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Stoklar

Stoklar ağırlıklı olarak yapım aşamasındaki inşaat projeleri ve tamamlanmış proje stoklarından oluşmaktadır. 31.03.2023 itibariyle stok kaleminin %90 (yüzde doksan)'ını bu 2 (iki) kalem oluşturmaktadır.

2022 yılı öncesinde, stoklar altında sınıflanan 'ticari mallar' 2022 yılında kapatılan Sankopark Şubesine ait stoklardan oluşmaktadır.

Yapılan ilave harcamalar stokları yükselten bir etki yaparken satılıp teslim edilen bağımsız bölümlerin maliyetinin stoklardan çıkıp gelir tablosunda satışların maliyetine alınması ise stokları azaltan bir etki yapmaktadır. Bu 2 (iki) faktörün etkileşimine bağlı olarak stoklar dönemden döneme artabilmekte veya azalabilmektedir.

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

Diğer Dönen Varlıklar

Nakit benzerleri, ticari alacaklar ve stoklar dışında kalan Şirket dönen varlıklarının detayı aşağıda paylaşılmaktadır. Aşağıda yer alan tabloda detaylandırıldığı üzere, söz konusu varlıkların 31.03.2023 finansal tablo tarihi itibariyle toplam dönen varlıklar içerisindeki payı %12 (yüzde on iki)'dir. 31.12.2021 itibari ile "Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar" gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne uygun olmayan gayrimenkuller (10.807.314 TL) ve gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerine uygun olmayan enerji faaliyetleri bağlantılı yatırımlardan (7.750.000 TL) oluşmakta olup söz konusu duran varlıklar Şirket tarafından 2022 yılında satılmıştır.

Diğer Dönen Varlıklar (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Diğer Alacaklar	14.610.749	6.020.693	1.216.715	1.044.368
Peşin Ödenmiş Giderler	5.407.206	4.279.689	3.784.403	2.457.360
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	115.264	441.082	--	17.259
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	23.322.975	18.557.314	--	--
Diğer Dönen Varlıklar	40.956.433	48.272.000	35.491.178	36.185.103
-Devreden KDV	*40.457.448*	*48.245.460*	*35.443.423*	36.138.698
-Diğer	*498.985*	*26.540*	*47.755*	46.405
Toplam	**84.412.627**	**77.570.778**	**40.492.296**	**39.704.090**
Dönen Varlıklar İçerisindeki % Pay	19%	18%	11%	%12

Duran Varlıklar

İzahnameye konu finansal tablo dönemleri itibariyle duran varlıklarda yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, ticari alacaklar, ertelenmiş vergi varlığı ve peşin ödenmiş giderler ile diğer varlıklardan oluşmaktadır.

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

Duran varlıklara ilişkin kalemlerin dönemler ve kalemler bazında dağılımı aşağıdaki tabloda paylaşılmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 0067

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Duran Varlıklar (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	148.166.677	329.064.660	5.319.354.000	6.348.234.000
Maddi Duran Varlıklar	55.195.068	53.705.309	32.155.141	32.282.032
Diğer	33.533.410	19.994.309	159.808	177.891
- Ticari Alacaklar	*16.148.164*	*8.897.414*	--	--
- Ertelenmiş Vergi Varlığı	*11.077.399*	*10.966.542*	--	--
- Peşin Ödenmiş Giderler	*4.257.154*	--	--	--
- Diğer	*2.050.693*	*130.353*	*159.808*	*177.891*
Toplam Duran Varlıklar	**236.895.155**	**402.764.278**	**5.351.668.949**	**6.380.693.923**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri araziler, arsalar ve faaliyet kiralamasına konu edilen mesken/dükkanlardan oluşmaktadır. Şirket gayrimenkullerinin güncel değeri ilk defa 2022 yılında tespit edilmiştir. Bu sebeple, 2020 ve 2021 yıl sonu finansal tablolarında "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" maliyet bedeli üzerinden kaydedilirken; 31.12.2022 tarihli Şirket finansal tablolarında yer alan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" Kasım 2022 tarihli değerleme raporlarından temin edilen gerçeğe uygun değerleri; 31.03.2023 tarihli Şirket finansal tablolarında yer alan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" ise kısmen Kasım 2022 kısmen Mart 2023 tarihli değerleme raporlarından temin edilen gerçeğe uygun değerleri ile raporlanmıştır. 31.12.2022 itibari ile 31.12.2021'e göre "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemindeki artışın temel sebebi ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin ilk defa tespit edilmiş olmasıdır.

Diğer taraftan Şirket Eylül 2022'de, Konbay ve Sanbir şirketleri ile devralan sıfatı ile kolaylaştırılmış birleşme usulü ile birleşmiştir. Birleşme ile Konbay'a ait Ankara İli Sincan İlçesi Yenikent İmar Mahallesi 100661 ada 1 parsel, 100659 ada 1 parsel ve 100658 ada 1 parselde yer alan aralar ile Sanbir'e ait İstanbul İli Başakşehir İlçesi Tatarcık Mahallesi 113 ada 1 parselde yer alan arsa Şirket mülkiyetine geçmiştir. Mart 2023 tarihli gayrimenkul değerleme raporlarında ise Konbay'a ait Ankara arsalarına 406.120.000 (dört yüz altı milyon yüz yirmi bin) TL; İstanbul Başakşehir arsasına ise 2.147.390.000 (iki milyar yüz kırk yedi milyon üç yüz doksan bin) TL değer takdir edilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

31.03.2023 itibariyle Şirket'in maddi duran varlıkları binalar, taşıtlar, demirbaşlar, özel maliyetler ve yapılmakta olan yatırımlardan oluşmakta; bu kalemlerin net defter değeri bakiyesi içerisindeki payı sırası ile %61 (yüzde altmış bir), %1 (yüzde bir), %8 (yüzde sekiz), %31 (yüzde otuz bir) ve %0,2 (yüzde sıfır virgül iki)'dir.

Şirket gayrimenkullerinin 2022 yılında güncel değerlerinin tespit edilmesi ile 31.12.2022 finansal tablolarında maddi duran varlık altında sınıflanan binalar, gerçeğe uygun değer üzerinden 19.580.000 (on dokuz milyon beş yüz seksen bin) TL raporlanmış ve 19.039.787 (on dokuz milyon otuz dokuz bin yedi yüz seksen yedi) TL yeniden değerleme değer artışı tutarı yansımıştır.

Özel Maliyetler hesabına ait tutarının tamamı Şirket'in Şehitkamil-Gaziantep adresinde yönetim amaçlı kiraladığı gayrimenkul için katlanmış olduğu maliyetlerden oluşmaktadır.

Şirket'in 2022 öncesi kaydedilen tesis, makine ve cihazları 2022 yılında kapatılan GES Şubesine aittir.

Maddi Duran Varlıklar (TL)	Binalar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Toplam
Maliyet Bedeli							
31 Aralık 2020 bakiye	729.451	23.706.460	45.879.133	2.158.669	8.175.105	2.012.869	82.661.687
31 Aralık 2021 bakiye	729.451	23.706.460	47.174.974	2.636.324	8.175.105	4.471.919	86.894.233
31 Aralık 2022 bakiye	19.580.000	--	1.237.747	3.174.224	19.188.245	24.855	43.205.071
31 Mart 2023 bakiye	19.580.000	--	1.237.747	3.969.656	19.188.245	72.473	44.048.121
Birikmiş Amortismanlar							
31 Aralık 2020 bakiye	-163.707	-2.496.814	-15.796.822	-1.054.288	-7.954.988	--	-27[illegible]6.61[illegible]
31 Aralık 2021 bakiye	-178.296	-4.863.823	-18.808.162	-1.306.502	-8.032.141	--	-37.188.9[illegible]
31 Aralık 2022 bakiye	--	--	-1.001.573	-1.356.509	-8.691.848	--	-1[illegible].049.8[illegible]
31 Mart 2023 bakiye	--	--	-1.044.883	-1.463.948	-9.257.258	--	-1[illegible].766.08[illegible]
Net Değer							
31 Aralık 2020	**565.744**	**21.209.646**	**30.082.311**	**1.104.381**	**220.117**	**2.072.869**	**55.1[illegible]**

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

31 Aralık 2021	551.155	18.842.637	28.366.812	1.329.822	142.964	4.471.919	53.705.309
31 Aralık 2022	19.580.000	--	236.174	1.817.715	10.496.397	24.855	32.155.141
31 Mart 2023 bakiye	19.580.000	--	192.864	2.505.708	9.930.987	72.473	32.282.032

Kaynaklar

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3.716.033	7.056.471	168.486.555	156.821.271
Diğer Finansal Yükümlülükler	--	838	2.706	9.802
Ticari Borçlar	142.036.841	7.811.253	5.717.699	5.513.386
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3.649.202	322.887	387.454	145.405
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	138.387.639	7.488.366	5.330.245	5.367.981
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	547.466	791.187	472.721	2.238.797
Diğer Borçlar	17.009.613	4.939.010	14.727	69.004
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16.968.987	4.938.109	--	52.500
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	40.626	901	14.727	16.504
Ertelenmiş Gelirler	29.818.549	29.016.619	1.911.022	1.891.001
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	--	--	1.199.673	--
Kısa Vadeli Karşılıklar	168.706	305.655	205.693	228.290
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	168.706	305.655	205.693	228.290
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	--	--	--	--
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	164.585	493.790	164.914	1.848.626
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	**193.461.793**	**50.414.823**	**178.175.710**	**168.620.177**
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	152.159.428	309.509.775	--	--
Diğer Borçlar	431.786	474.870	754.269	796.954
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	431.786	474.870	754.269	796.954
Uzun Vadeli Karşılıklar	358.411	440.560	762.518	545.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	358.411	440.560	762.518	545.000
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	--	--	--	--
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	--	--	975.748.280	--
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	152.949.625	310.425.205	977.265.067	1.341.954
Özkaynaklar				
Ödenmiş Sermaye	350.000.000	500.000.000	560.000.000	560.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	1.858.508	1.858.508	--	--
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	8.500.000	8.500.000	--	--
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılm. Birikmiş Diğ. Kap. Gel. veya Gid.	--	--	3.949.427.655	4.936.784.569
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları	--	--	3.949.427.655	4.936.784.569
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	134.442	134.442	134.442	134.442
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	-57.709.660	-26.863.997	-30.537.544	44.369.782
Dönem Net Kârı/Zararı	30.845.663	660.145	74.907.326	1.008.963.235
Toplam Özkaynaklar	**333.628.953**	**484.289.098**	**4.553.931.879**	**6.550.252.028**
Toplam Kaynaklar	**680.040.371**	**845.129.126**	**5.709.372.656**	**6.720.214.159**

Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar

31.12.2022 ve 31.03.2023 itibariyle Şirket'in kısa vadeli borçlanma bakiyesinin tamamı ilişkili taraf olan ortaklara finansal borçlardan oluşmaktadır. 2020 ve 2021 yıl sonu kısa vadeli finansal borç bakiyesinin tamamı ise finansal kiralama borçlarıdır. 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihi itibariyle uzun vadeli borç bulunmazken; aşağıdaki tabloda paylaşıldığı üzere 2020 ve 2021 yıl sonu uzun vadeli borç bakiyelerinin büyük bir kısmı ilişkili taraf olan ortaklara finansal borçlardan oluşmaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Kısa ve Uzun Vadeli Ticari Borçlar

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

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

Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü

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

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Özkaynaklar

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

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

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

10.2. Faaliyet sonuçları

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

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.03.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.03.2023
Kâr veya Zarar Kısmı					
Hasılat	99.954.072	43.271.936	119.706.934	49.993.614	4.809.353
Satışların Maliyeti (-)	-55.073.967	-28.218.279	-58.143.144	-32.866.893	-718.661
Brüt Kârı/Zararı	44.880.105	15.053.657	61.563.790	17.126.721	4.090.691
Genel Yönetim Giderleri (-)	-16.484.489	-18.356.817	-42.563.216	-6.097.422	-12.300.803
Pazarlama Giderleri (-)	-250.098	-507.489	-3.088.075	-44.398	-5.873
				5.841.892	590.101
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	8.199.321	12.275.932	8.611.476		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-19.782.206	-6.394.185	-713.805	-310.140	-1.693.337
Esas Faaliyet Kârı/Zararı	16.562.633	2.071.098	23.810.170	16.516.653	-9.319.220
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	2.177.000	1.047.820	62.058.995	21.802.804	1.028.880.000
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı	18.739.633	3.118.918	85.869.165	38.319.457	1.019.[illegible]
Finansman Giderleri (-)	-10.775.345	-13.817.737	-5.098.103	-6.345.379	-39.683
Finansman Gelirleri (+)	19.659.910	11.469.821	7.831.854	1.399.206	1.0[illegible]
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı	27.624.198	771.002	88.602.916	33.373.284	[illegible]
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	3.221.465	-110.857	-13.695.590	-3.177.619	-[illegible].608.634
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-106.268	--	-14.337.682	-6.426.431	

Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	3.327.733	-110.857	642.092	3.248.812	-11.608.634
Dönem Kârı/Zararı	30.845.663	660.145	74.907.326	30.195.665	1.008.963.235
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı					
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	--	--	3.247.778.069	--	--
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılır Diğ. Kaps. Gel. İlişkin Vergiler	--	--	-649.555.614	--	987.356.914
Dönem Vergi Gideri/Geliri					
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	--	--	-649.555.614	--	987.356.914
Diğer Kapsamlı Gelir	--	--	2.598.222.455	--	987.356.914
Toplam Kapsamlı Gelir	30.845.663	660.145	2.673.129.781	30.195.665	1.996.320.149

Şirket'in yukarıda belirtilen ilgili dönemler itibariyle kar/zarar tablosunda yer alan hasılat gayrimenkul satışları, gayrimenkul kiralama gelirleri ve diğer gelirleri içermektedir. Diğer gelirler Asce Yat, Sankopark, ve Ges Enerji Şubelerinin faaliyetlerini içermektedir. Şirket Asce Yat, Sankopark ve Ges Şube faaliyetlerini ise 2022 yılında sonlandırmıştır.

Şirket gayrimenkullerinin güncel değeri ilk defa 2022 yılında tespit edilmiştir. Bu sebeple 2020 ve 2021 yıl sonu finansal tablolarında "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" maliyet bedeli ile raporlanmıştır.

31.12.2022 tarihli Şirket finansal tablolarında yer alan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" ise Kasım 2022 tarihli değerleme raporlarından temin edilen gerçeğe uygun değerleri ile raporlanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ile ilk defa raporlanması sonucunda oluşan değer artışı özkaynaklar altında diğer kapsamlı gelir olarak yeniden değerleme değer artış fonuna kaydedilmiş; bu değer artışına isabet eden ertelenmiş vergi tutarı da bu fondan mahsup edilmiştir. 3.247.778.069 (üç milyar iki yüz kırk yedi milyon yedi yüz yetmiş sekiz bin altmış dokuz) yeniden değerleme artışının 2.598.222.455 TL (iki milyar beş yüz doksan sekiz milyon iki yüz yirmi iki bin dört yüz elli beş) TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ilk defa değerlenmesinden, 1.351.205.200 (bir milyar üç yüz elli bir milyon iki yüz beş bin iki yüz) TL'si ise Sanbir firmasının Şirket'e kül halinde birleşmesinden kaynaklanmıştır.

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı izni ardından 13.02.2023 tarihinde yapılan ve 14.02.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şubat 2022'de gerçekleşen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne geçiş ile Şirket Kurumlar Vergisi'nden muaf konuma gelmiştir. Bu sebeple, 31.03.2023 itibari ile duran varlıkların gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kaynaklı ertlenmiş vergi yükümlülüğü iptal edilmiş ve bu iptal diğer kapsamlı gelire 987.356.914 (dokuz yüz seksen yedi milyon üç yüz elli altı bin dokuz yüz on dört) TL olarak yansımıştır.

Kar/zarar tablosunda yer alan diğer kalemlerde yer alan önemli değişimlere ilişkin detaylı açıklamalar izahname bölüm 10.2.2'de paylaşılmıştır.

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

Şirket'in mevcut gelir kalemleri gayrimenkul satışları, konut kira gelirleri ve diğer satış gelirlerinden oluşmaktadır. "Diğer satışlar" Şirket'in 2022 yılı içerisinde kapatılan ve gayrimenkul faaliyet alanı dışında yer alan Asce Yat, Sankopark ve Ges şubelerinin satış gelirlerinden oluşmaktadır. Benzer şekilde, maliyet tarafında da "Satılan ticari mallar maliyeti" ve "Satılan hizmet maliyeti" Şirket'in 2022 yılı içerisinde kapatılan ve gayrimenkul faaliyet alanı dışında yer alan Sankopark, Asce Yat ve Ges şubelerine ait satışların maliyetinden oluşmaktadır.

Şirket'in 2022 yılı gayrimenkul satış ve konut kira geliri toplamı 2021 yılı ile karşılaştırıldığında 3 (üç) kat artmıştır. 2021'e kıyasla 2022 yılında gelirdeki artışın temel sebebi gayrimenkul satış gelirlerinin artması ayrıca "satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar" altında yer alan gayrimenkullerin satışlarının yapılmasıdır. Şirket 31.12.2021 tarihi itibarıyla "satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar" altında yer alan gayrimenkullerin satışından 2022 yılında 52.611.326 (elli iki milyon altı yüz on bir bin üç yüz yirmi altı) TL tutarında gelir elde etmiştir.

Şirket'in 2022 yılı ocak-mart dönemi gayrimenkul satış ve konut kira geliri toplamı 50.596.699 (elli milyon beş yüz doksan altı bin altı yüz doksan dokuz) TL; 2023 yılı ocak-mart dönemi gayrimenkul satış ve konut kira geliri toplamı ise 4.921.293 (dört milyon dokuz yüz yirmi bir bin iki yüz doksan üç) TL'dir. 2022 Ocak-Mart döneminde de 49.404.055 TL gerçekleşen gayrimenkul satışlarının 26.000.000 TL'si "satış amaçlı sınıflandırılan duran

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

varlıklar" altında yer alan gayrimenkullerin satışından kaynaklanmaktadır. Şirketin konjonktürel gelişmeleri dikkate alarak pazarlama ve satış faaliyetlerini yavaşlatması nedeniyle 2023 yılı ilk çeyreğinde brüt satış gelirleri önceki dönemlere göre düşük gerçekleşmiştir.

İlgili dönemlerdeki satışların maliyetindeki artış ise ilgili satışların maliyetlerin finansallara yansımasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in genel yönetim giderleri; 2023 yılı ocak-mart döneminde 2022 ocak-mart dönemine göre %102 (yüzde yüz iki), 2022 yılında ise 2021 yılına göre %132 (yüzde yüz otuz iki) artış göstermiştir. Artış temelde enflasyon kaynaklıdır. 2021 yılında yapılan bağışların tutarı 285.747 (iki yüz seksen beş bin yedi yüz kırk yedi) TL iken, 2022 yılında yapılan bağışların tutarı 10.036.771 (on milyon otuz altı bin yedi yüz yetmiş bir) TL gerçekleşmiş ve bu da 2022 yılında gerçekleşen genel yönetim giderlerindeki artışa katkı yapmıştır.

Şirket'in 01.01.2022-31.12.2022 döneminde kaydettiği 62.058.995 (altmış iki milyon elli sekiz bin dokuz yüz doksan beş) TL tutarındaki yatırım faaliyetlerinden gelirlerin 58.958.995 (elli sekiz milyon dokuz yüz elli sekiz bin dokuz yüz doksan beş) TL tutarındaki kısmı 'sabit kıymet satış karları'ndan oluşmaktadır. Söz konusu 'sabit kıymet satış karları'nın %91'i Şirket'in 2022'de kapatmış olduğu şubeler ile ilişkili olup 16.263.704 TL'si kapatılan Ges şube faaliyetleriyle ilgili makine ve cihazlarının satışı, 37.456.609 TL'si ise kapatılan Asce Yat şube faaliyetleri ile ilgili taşıtların satışı kaynaklıdır.

Şirket'in 2022 ocak-mart döneminde yatırım faaliyetlerinden geliri 21.802.804 (yirmi bir milyon sekiz yüz iki bin sekiz yüz dört) TL olup bu tutarın 18.702.804 (on sekiz milyon yedi yüz iki bin sekiz yüz dört) TL'si sabit kıymet satış karları iken 3.100.000 (üç milyon yüz bin) TL'si ise finansal varlık satış karlarıdır.

2020 ve 2021 yıl sonu finansal tablolarında "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" maliyet bedeli ile raporlanmıştır. 2022'de ise Şirket gayrimenkullerinin ilk defa güncel değeri tespit edilmiş ve 31.12.2022 tarihli Şirket finansal tablolarından itibaren "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" değerleme raporlarından temin edilen gerçeğe uygun değerleri ile raporlanmaya başlanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ile ilk defa raporlanmasından dolayı oluşan değer artışı, güncel değer tespitinin ilk defa yapılması sebebi ile 2022 yılında 'yatırım faaliyetlerinden gelirler' olarak değil, 'diğer kapsamlı gelirler' altında sınıflanmıştır. Bununla birlikte, sonraki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları 'yatırım faaliyetlerinden gelirler' altında izlenmeye başlanmıştır. Şirket, en son Kasım 2022'de değerini tespit ettirmiş olduğu portföyündeki bazı gayrimenkullerin Mart 2023'de güncel değerini tespit ettirmiştir. Mart 2023'te güncellenen gayrimenkul değerleme raporlarına ilişkin Kasım 2022 ve Mart 2023 değer karşılaştırma tablosu aşağıda paylaşılmıştır. Mart 2023'teki güncel değer tespit çalışmasında ortaya çıkan değer artışı sebebiyle ise Şirket 2023 birinci çeyrekte 1.028.880.000 (bir milyar yirmi sekiz milyon sekiz yüz seksen bin) TL tutarında yatırım faaliyetlerinden gelir kaydetmiştir.

Kasım 2022 Rapor No	Mart 2023 Rapor No	Kasım 2022 Ekspetzi Değeri	Mart 2023 Ekspertiz Değeri	Değer Artışı	Finansal Tablolarda Sınıflama
2022/ASCE-002	2023/ASCE GYO-001	583.252.000	808.244.000	224.992.000	YAG
2022/ASCE-004	2023/ASCE GYO-002	636.433.000	863.646.000	227.213.000	YAG
2022/ASCE-013	2023/ASCE GYO-003	1.728.650.000	2.147.390.000	418.740.000	YAG
2022/ASCE-053	2023/ASCE GYO-004	248.185.000	406.120.000	157.935.000	YAG
YAG Değer Artışı:				**1.028.880.000**	
2022/ASCE-029	2023/ASCE GYO-005	651.000.000	1.506.106.000	855.106.000	Stoklar
Toplam Değer Artışı:				**1.883.986.000**	

YAG: Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

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

Türkiye'nin GSYH düzeyi, kişi başına milli gelir, harcama düzeyi, nüfus artışı, kentleşme, demografik ve sosyal eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi, kurlar ve deprem riski gibi faktörler Türkiye gayrimenkul ve inşaat sektörünü, dolayısıyla da sektörde faaliyet gösteren firmaları etkileyebilmektedir.

Covid-19 salgını dünya çapında büyük oranda kontrol altına alınmış olmakla birlikte küresel enflasyon riskine, Ukrayna-Rus savaşına ve Çin'de salgına yönelik devam eden sıkı önlemlere bağlı olarak enflasyon, emtia ve enerji

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

fiyatlarındaki artışlar ile arz sıkıntıları küresel ekonomiyi daha kırılgan hale getirmiştir. Küresel ekonominin mevcut durumu gelişmekte olan ülkelerin kaynağa ulaşma maliyetlerine de etki etmektedir ki bunun içine inşaat sektörü girdileri dahildir.

Türkiye'de enflasyonun yüksek seyrinin gayrimenkul sektöründe hem talep hem de arz yönünde etkileri olmaktadır. 2021 ve 2022 yıllarında faiz oranlarındaki azalma ve enflasyonda meydana gelen artış birikimlerini korumak isteyen tasarruf sahiplerinin gayrimenkule yönelmesine neden olmuş ve gayrimenkul fiyatlarında önemli artışlar meydana gelmiştir. İzahname'nin *"Faaliyet gösterilen sektörler pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi"* başlıklı 7.2.1. bölümünde detayları verildiği üzere konut fiyatlarının yıllık artış oranı %174 (yüzde yüz yetmiş dört) seviyelerine ulaşmıştır. Diğer yandan son dönemde fiyatlardaki artış, kredi imkanlarındaki daralma ve mevcut fiyat seviyelerinden gayrimenkule erişebilecek alıcı kitlesinin alım gücüne bağlı olarak daralması neticesinde gayrimenkul satışlarında ve fiyat artış hızında bir yavaşlama yaşanmaktadır.

Şirket'in gayrimenkul portföyünde arsa ve araziler önemli bir ağırlık teşkil etmesi ve portföydeki satışta olan projelerin ağırlığının göreceli olarak düşük olması nedeniyle sektörde yaşanan bu gelişmeler Şirket açısından büyük bir olumsuzluk yaratmamış, tam tersine Şirket'in gayrimenkul portföyünün değer kazanmasına yol açmıştır. Şirket'in borçluluk oranlarının düşük olması da kredi imkanlarının daraldığı bir dönemde Şirket'in rakiplerine göre daha rahat hareket edebilmesini sağlamıştır.

10.2.4. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre borçluluk durumu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Borçluluk Durumu	**(TL)**
Kısa vadeli yükümlülükler	168.620.177
Garantili	--
Teminatlı	--
Garantisiz/Teminatsız	168.620.177
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.341.954
Garantili	--
Teminatlı	--
Garantisiz/Teminatsız	1.341.954
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	169.962.131
Özkaynaklar	6.550.252.028
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	560.000.000
Yasal yedekler	134.442
Diğer yedekler	6.160.079.717
TOPLAM KAYNAKLAR	**6.728.214.159**

Net Borçluluk Durumu	**(TL)**
A. Nakit	8.734.681
B. Nakit Benzerleri	--
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	--
D. Likidite (A+B+C)	8.734.681
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	--
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	--
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	--
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	156.821.271
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	156.821.[illegible]
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	14[illegible]086.590
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	
L. Tahviller	
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	**148.0[illegible]**

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kısa vadeli garantisiz/teminatsız 168.620.177 (yüz altmış sekiz milyon altı yüz yirmi bin yüz yetmiş yedi) TL tutarındaki yükümlülüğün 156.821.271 (yüz elli altı milyon sekiz yüz yirmi bir bin iki yüz yetmiş bir) TL tutarındaki kısmı (yaklaşık %93 (yüzde doksan üç)'ü) ilişkili taraflara olan borçlardan kaynaklanmaktadır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi

Şirket'in 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL özsermayeye sahiptir. Özsermaye dışında, Şirket'in fon kaynaklarında kısa ve uzun vadeli borçlanmalar bulunmaktadır. 31.03.2023 itibari ile kısa vadeli borçların tamamı Şirket ortakları tarafından verilmiştir.

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**193.461.793**	**50.414.823**	**178.175.710**	**168.620.177**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	*3.716.033*	*7.056.471*	*168.486.555*	*156.821.271*
Finansal kiralama borçları	*4.527.390*	*8.027.042*	--	--
Ertelenmiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri (-)	*-811.357*	*-970.571*	--	--
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	*168.486.555*	*156.821.271*
Ticari Borçlar	*142.036.841*	*7.811.253*	*5.717.699*	*5.513.386*
Ertelenmiş Gelirler	*29.818.549*	*29.016.619*	*1.911.022*	*1.891.001*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	*17.890.370*	*6.530.480*	*2.060.434*	*4.394.519*
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**152.949.625**	**310.425.205**	**977.265.067**	**1.341.954**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	*152.159.428*	*309.509.775*	--	--
Finansal kiralama borçları	*10.644.801*	*10.802.506*	--	--
Ertelenmiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri (-)	*-847.726*	*-528.151*	--	--
İlişkili taraflara finansal borçlar	*142.362.353*	*299.235.420*	--	--
Ticari Borçlar	--	--	--	--
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	--	--	*975.748.280*	--
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	*790.197*	*915.430*	*1.516.787*	*1.341.954*
Özkaynaklar	**333.628.953**	**484.289,098**	**4.553,931.879**	**6.550.252.028**
Pasif Toplamı	**680.040.371**	**845.129.126**	**5.709.372.656**	**6.720.214.159**

Toplam kaynakların dağılımı incelendiğinde öz kaynakların payının 31.03.2023 itibari ile %97 (doksan yedi)'ye çıkmış olduğu gözlemlenmektedir.

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler	193.461.793	50.414.823	178.175.710	168.620.177
Uzun Vadeli Yükümlülükler	152.949.625	310.425.205	977.265.067	1.341.954
Özkaynaklar	333.628.953	484.289,098	4,553,931,879	6,550,252,028
Toplam Kaynaklar	**680.040.371**	**845.129.126**	**5.709.372.656**	**6.720.214.159**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	28%	6%	3%	3%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	22%	37%	17%	0%
Özkaynaklar	49%	57%	80%	97%
Toplam Kaynaklar	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

Şirket'in özet nakit akımları tablosu aşağıdaki gibidir:

	Özel Bağımsız	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş

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

2020 yılında Şirket büyük ölçüde işletme faaliyetlerinden sağladığı nakit akımlarını yatırım faaliyetlerinde ve finansman geri ödemelerinde kullanmıştır. 2021 yılında Şirket büyük ölçüde ilişkili taraflarından kullanmış olduğu finansmandan nakit girişi sağlarken bu nakit girişinin büyük kısmı işletme faaliyetlerinde, bir kısmı ise yatırım faaliyetlerinde kullanılmıştır. 2022 yılında ise bu sefer tersi bir durum yaşanmış, işletme ve yatırım faaliyetlerinden sağlanan pozitif nakit akışı büyük ölçüde ilişkili taraflardan kullanılan finansmanın geri ödenmesinde kullanılmıştır. Ocak – Mart 2023 döneminde ise nakit; işletme ve yatırım faaliyetleri ile finansman geri ödemelerinde kullanılmış; 31.03.2023 itibari ile nakit ve nakit benzerleri 8.734.681 (sekiz milyon yedi yüz otuz dört bin altı yüz seksen bir) TL olmuştur.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme

Şirket'in ilişkili taraflarına olan 156.821.271 (yüz elli altı milyon sekiz yüz yirmi bir bin iki yüz yetmiş bir) TL borcu dışında bir finansal borcu bulunmamaktadır. Devam eden projelerin büyük kısmında Şirket arsa sahibi olarak kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirmekte olup, inşaat maliyetleri yüklenici firmalar tarafından karşılanmaktadır. Diğer yandan Şirket kiralamaya konu ettiği bağımsız bölümlerden kira geliri elde ederken, satışları devam eden bağımsız bölümlerden de satış geliri elde etmektedir. Sonuç olarak mevcut durum itibarıyla Şirket'in ilave bir borçlanmaya ihtiyacı bulunmamaktadır.

11.4. İşletme sermayesi beyanı

Şirket'in cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi vardır. Şirket'in 31.03.2023 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına göre net işletme sermayesi aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.03.2023
Dönen Varlıklar	339.520.236
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	168.620.177
Net İşletme Sermayesi	170.900.059

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

Yoktur.

11.6. 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 itibariyle 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.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

İzahnamenin *"Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki pazarlardaki yeri ile avantajları ve dezavantajları hakkında bilgi"* başlıklı 7.2.1. bölümünde gayrimenkul sektörüne dair en son eğilimler açıklanmakta olup, bu eğilimler Şirket'in faaliyetlerine yansımaktadır. Son yıllarda Şirket'in hem satış ve kiralama fiyatlarında hem de inşaat maliyetlerinde önemli artışlar yaşanmıştır. Şirket bu dönemde agresif bir satış politikası

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

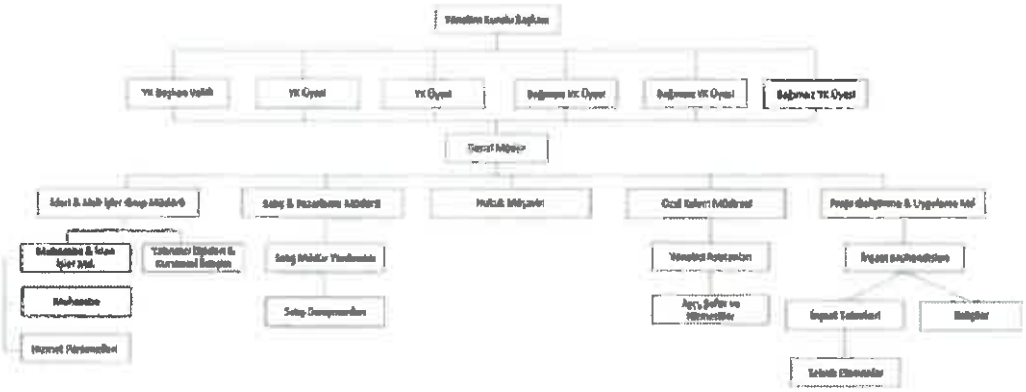
Işbu izahnamenin 5'inci maddesinde belirtilen riskler dışında, Şirket'in beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması



15.2. İdari yapı

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

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

15.3.1. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

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

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

İhraççı son 5 (beş) yıl içerisinde kurulmamıştır.

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

Yoktur.

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

Ahmet Uğur, Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür

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

Hilal Savcı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

Mehmet Arif Sami Çağlı, Yönetim Kurulu Üyesi

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

Mehmet Koçer, Yönetim Kurulu Üyesi

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

Erdal Ata, Yönetim Kurulu Üyesi

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

Sadık Küçükkınacı, Yönetim Kurulu Üyesi

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

SCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Hanifi Çanakçı, Yönetim Kurulu Üyesi

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

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler

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

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar

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

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

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

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