

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 15.../08/2024 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 145.000.000 TL'den 195.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 50.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca 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.ahesgyo.com) 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 (SPKn)'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 değerlendirme 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.

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Mah. Akmerkezi Cad. No: 103 Kat: 5 Şişli/Beşiktaş
Tel: 0212 3502 1111 Faks: 0212 3502 1111
Ünvanı: M.D 33362/1799 T.C. 8023/2
Mersis No: 0780 0291 7740 0001



HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülerinden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”



İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER.....	11
2. ÖZET	13
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	42
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	42
5. RİSK FAKTÖRLERİ	45
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	60
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	77
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	95
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	98
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	118
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	128
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....	129
13. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	130
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	130
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER .	130
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	135
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	135
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	145
19. ANA PAY SAHİPLERİ.....	146
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	148

21.	DİĞER BİLGİLER	150
22.	ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	156
23.	İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	157
24.	İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	159
25.	HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	167
26.	BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	203
27.	MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 204	
28.	HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	206
29.	SULANMA ETKİSİ	207
30.	UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER ..	208
31.	İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	209
32.	PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	209
33.	İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	218
34.	İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	219
35.	EKLER.....	219



KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
AHES İnşaat	AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Aracı Kurum / Halk Yatırım	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi	Şirket paylarının halka arzına aracılık edilmesi, aracılığın türü ve kapsamı, aracılık komisyonu ve masrafları ve hakla arzın satış usulü ve dağıtımına ilişkin hususların düzenlenmesi amacıyla Konsorsiyum Lideri, Şirket ve Konsorsiyum Üyeleri arasında akdedilen sözleşme
A.Ş.	Anonim Şirket
Avro veya Euro	Avrupa Birliği para birimi
Borsa, Borsa İstanbul veya BİST	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
Çağrankaya Turizm	Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	29.07.2022 tarih 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre Bakanlığı	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	19.09.2014 tarih ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	2872 sayılı Çevre Kanunu
Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği	29.07.2022 tarih 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
DHTA	Devletin Hüküm Tasarrufu Altında
Esas Sözleşme	Şirket Esas Sözleşmesi
Grup	Şirket ve ortaklıkları
GSYH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
Halka Arz Edilecek Paylar	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 145.000.000 TL'den 195.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 50.000.000 TL nominal değerli 50.000.000 adet B Grubu pay
Halka Arz Edenler	Şirket
ISIN	Uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası
İmar Kanunu	3194 sayılı İmar Kanunu

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Ticaret Sicil No: 274454
MERSİ No: 0748 0291 7790 0001



Halk Yatırım
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
Kar Payı Tebliği	23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği	25.12.2013 tarihli 28862 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği
Kişisel Verilerin Korunması Kanunu veya KVKK	6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
Kurul veya SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumlar Vergisi Kanunu	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	Kurul’un kurumsal yönetim ilkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	03.01.2014 tarihli 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
Kültür ve Turizm Bakanlığı	Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı
m2	Metrekare
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği	27.06.2020 tarihli 31168 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Pay Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Sour Turizm	Sour Turizm Anonim Şirketi
SPKn	30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket / İhraççı	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TBK	04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
Ticaret Bakanlığı	Türkiye Cumhuriyeti Ticaret Bakanlığı
Ticaret Sicil Gazetesi	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TL	Türk Lirası
TOKİ	T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

2. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 26.04.2024 tarihli ve E.25870 sayılı görtüş yazısında, diğér hususların yanında,

"Şirket paylarının Borsamızda işlem görmesi talebi ile ilgili olarak yapılan değérlendirme sonucunda, Kurulumuza iletilecek Borsamız görüşü olarak, Kurulumuz tarafından halka arz izahnamesinin onaylanması durumunda;

1) Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğı'nin 12. maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kurulumuzdan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceğı,

2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,

3) Türkiye Katılım Bankaları Birliğı 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 finansal tablo verilerine göre doldurulan "Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu"nda (Form) verilen bilgiler dikkate alındığında Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihte BIST Katılım Tüm Endeksinde yer alma şartlarını sağladığının değérlendirildiğinin, endeks değérleme dönemlerinde de söz konusu şartları sağlaması halinde ilgili katılım endekslerine dahil edilebileceğinin izahnamede, Formun izahname ekinde yayımlanması,

4) Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceğı karara 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 sorumluluğı bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması

hususlarının Kurulumuza bildirilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.



3. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Şirket'in aktifinde bulunan

- 700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere Kuru Mahallesi, 1470 Ada 1 Parsel, 1471 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 53.679,39 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için,
- Şirket'in %49 oranında pay sahibi olduğu Çağrankaya Turizm A.Ş. ve Sour Turizm A.Ş. tarafından 700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere sırasıyla
 - Kuru Mahallesi, 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel, 1473 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 54.529,78 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için,
 - Kuru Mahallesi, 1473 Ada 1 Parsel, 1474 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 53.149,97 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan (Bakanlık) 1 yıl süreyle geçerli olmak üzere alınan ön izine ilişkin olarak, şirketlerin; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve şirket sermayelerinin ilgili arsaların kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarlarına ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır.

Bakanlık'tan alınan 14.06.2024 tarih ve E-42418407-306.03[070780001;070780002;070780003]-5291180 sayılı yazıda,

"... Bakanlığımız Arazi Tahsis Komisyonunun 22/11/2023 tarihli ve 22 numaralı kararları uyarınca; bahse konu 1,2 ve 3 özel parsel numaralı taşınmaza ilişkin imar uygulamasının (İfraz, tevhit, terkin vb. işlemlerin) yapılması ve imar parsellerinin oluşturulması için Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve ortağı olduğu Çağrankaya Turizm A.Ş., Sour Turizm A.Ş., tarafından Gazipaşa Belediye Başkanlığına başvuruda bulunulduğu, ancak Gazipaşa Belediye Başkanlığının 10/8/2023 tarihli ve 33757 sayılı yazısıyla, bahse konu alana ilişkin hazırlanan Selinus Antik Kenti Doğal ve Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının onaylanması gerektiğinin ve bu Planların onaylanmasını takiben 3194 sayılı İmar Kanununun 18 nci maddesi hükümleri gereğince parselasyon planının yapılacağı Şirketlere bildirildiği dikkate alındığında, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebeplerle anılan taşınmazlara ilişkin İmar uygulaması işlemlerinin yürütülmesinin ve dolayısıyla da Şirketler tarafından ön izin işlemlerinin tamamlanmasının bu aşamada mümkün olmadığı anlaşıldığından, Şirketlere verilen ön izin süreleri, imar uygulaması işlemlerinin yürütülmesi için Şirket tarafından Gazipaşa Belediye Başkanlığına başvuruda bulunulduğu 8/8/2023 tarihinden itibaren, ön izne konu taşınmaza ilişkin imar planlarının onaylanarak

kesinleşeceği tarihe kadar dondurulmuştur.

...

Bu kapsamda, ilgi yazınızda belirtilen hususlara ilişkin detaylı açıklamalarımız aşağıda madde madde yer almaktadır:

Bahse konu ön izin sürelerinin ne zaman sona ereceğine ilişkin olarak:

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve ortağı olduğu Çağrankaya Turizm A.Ş., Sour Turizm A.Ş., adına Bakanlığımızca bahse konu 1, 2 ve 3 özel parsel numaralı taşınmazlar için 7/7/2023 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süre ile ön izin verilmiş olmakla birlikte, kamudan kaynaklı mücbir sebeplerle, bahse konu ön izin süreleri 8/8/2023 tarihinden itibaren dondurulduğundan, ön izne konu taşınmazlara ilişkin imar planlarının onaylanarak kesinleşeceği tarihten itibaren, bu Şirketlere, ön izin yükümlülüklerinin tamamlanması için, ön iznin dondurulması nedeniyle kullanılamayan yaklaşık 11 aylık ön izin süreleri verilecektir.

Mevcut durum itibariyle Sirkelin ön izin yükümlülüklerinden hangilerini tamamladığı tamamlamadıklarına ilişkin olarak Bakanlığımıza hangi gerekçeleri ilettiğine ilişkin olarak:

Bakanlığımızca Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve ortağı olduğu adı geçen Şirketlere bahse konu taşınmazlar için 7/7/2023 tarihinden itibaren verilen 1 (bir) yıllık ön izin süresinin başlama tarihinden yaklaşık 1 (bir) ay sonra 8/8/2023 tarihinden itibaren ön izin süreleri Bakanlığımızca dondurulmuş olduğundan, Şirketler tarafından ön izin yazılarımızda belirtilen yükümlülükler Bakanlığımıza iletilmemiştir.

Şirketin bahse konu ön izin yükümlülüklerini tamamlaması durumunda sürecin nasıl işleyeceği, yükümlülüklerin tamamlanamamasına ilişkin sorumluluğun ön izin alan Şirketlere ait olup olmaması durumuna göre sürecin farklılaşıp farklılaşmadığına ilişkin olarak:

Bakanlığımızca ön izin verilen Şirketler tarafından süresi içerisinde ön izin işlemlerinin tamamlanması halinde, Bakanlığımız Arazi Tahsis Komisyonu kararı ile, bu Şirketler adına 49 yıl süre ile bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı yoluyla kesin tahsis yapılacak ve Şirketlere, tesis yatırımının tamamlanarak Turizm İşletmesi Belgesi alınması için 3 (üç) yıl süre verilecektir.

Öte yandan, Bakanlığımızca verilen ön izin süresi içinde mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında ön izin yükümlülükleri tamamlanamaz ise Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin "Ön İzin" başlıklı 16 ncı maddesinin sekizinci fıkrası kapsamında ön izin Bakanlığımızca iptal edilmektedir.

Bununla birlikte, Bakanlığımızca verilen ön izin süresi içinde mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler ile ön izin yükümlülükleri tamamlanamaz ise anılan Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin yedinci fıkrası kapsamında bu sebeplerin ortaya çıktığı tarihler dikkate alınarak, ön izin süreleri, sorun çözümleninceye kadar ve toplamda beş yılı geçmemek üzere Arazi Tahsis Komisyon kararı ile ön izin dondurulmaktadır. Nitekim, bahse konu Şirketler adına verilen ön izinler de yukarıda detaylı anlatıldığı üzere dondurulmuştur.

Ön izin alan Şirketler tarafından tüm sorumluluklar yerine getirilse dahi, ön iznin iptalinin söz konusu olup olamayacağı ve olabileceksen hangi durumlar için söz konusu

Bakanlığımızca adlarına ön izin verilen Şirketler tarafından, ön izin süresi içerisinde, ön izin yazılarımızda belirtilen yükümlülüklerin tamamlanması durumunda, Bakanlığımızca ön iznin iptal edilmesi söz konusu değildir.

Bakanlığımızca adı geçen Şirketler adına verilen ön izin süreleri, mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler ile anılan Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, toplamda 5 (beş) yılı geçmemek üzere 8/8/2023 tarihinden itibaren dondurulmuş olup, dondurulan beş yıllık ön izin süresi içerisinde de dondurma sebeplerinin ortadan kalkmaması halinde, ön izin kendiliğinden sona erecek ve bu durumda varsa alınan teminatlar ile müzakere sonucunda bahse konu Şirketler tarafından Bakanlık Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü hesabına yatırılan sosyal ve teknik altyapıya katılım payları faizsiz olarak iade edilecektir.

Anılan Yönetmeliğin "Ön İzin" başlıklı 16 ncı maddesi ile Ön İzin Yazılarımızın "E) Diğer Hususlar" başlıklı bölümünün dokuzuncu maddesi uyarınca ek ön izin süresi verilmesi mümkün bulunmamakla birlikte, adı geçen Şirketler adına verilen bahse konu ön izinlerin sürelerinin kamudan kaynaklı mücbir veya kamudan kaynaklanan sebeplerle dondurulması nedeniyle, ön izin süresinin dondurulduğu 8/8/2023 tarihi itibarıyla kalan yaklaşık 11 aylık ön izin süresi, söz konusu taşınmazlara ilişkin imar planlarının onaylanmasını takiben adı geçen Şirketlere verilecektir."

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Mücahid Hamza Ekşi Görevi: Yönetim Kurulu Başkan Vekili Tarih:13.08.2024 İmza: Adı Soyadı: Ebubekir Ekşi Görevi: Yönetim Kurulu Başkan Vekili Tarih:13.08.2024 İmza:	İZAHNAMENİN TAMAMI AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Kısım 1/1 Tic. Sic. No: 275522 Etiler/Beşiktaş/İstanbul Tic. Sic. No: 275522 Etiler/Beşiktaş/İstanbul Uy. Sic. No: 275522 Etiler/Beşiktaş/İstanbul Mersis No: 0789 0291 7760 0001

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşun Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Menevşe Özdemir Dilidüzgün Görevi: Müdür Tarih: 13.08.2024 İmza: Adı Soyadı: Zafer Mustafaoglu Görevi: Genel Müdür Yardımcısı Tarih: 13.08.2024 İmza:	İZAHNAMENİN TAMAMI



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.

31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 ile 31.03.2024 Tarihli Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş RAM Bağımsız Denetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Ömer Çekiç Görevi: Sorumlu Denetçi	31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.03.2024 ve 30.06.2024 Tarihli Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş ALESTA Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Tolga Erdem Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şirket'in izahnameye konu finansal tablolarında yer alan gayrimenkullere ilişkin 2024-PD-21-22-23-24-25-26-27-28-29 numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporları



2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	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 özeti 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—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççı'nın ticaret unvanı AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'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 Cumhuriyeti Adresi: Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. D Blok No:53 Kat:3 Üsküdar/İstanbul Tel: 0216 545 30 81 İnternet Adresi: www.ahesgyo.com
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet	Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 05.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02.46161 sayılı yazısı ile bildirilen 22.11.2023 tarih ve 73/1598 sayılı kararının ardından 22.12.2023 tarihinde yapılan

gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	ve 04.01.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" 5. Maddesi uyarınca "Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde olmakla birlikte ağırlıklı olarak gelirlerini gayrimenkul satış ve kiralama faaliyetlerinden elde etmektedir. Gayrimenkul Sektörü Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021 ve 2022 yıllarında sırası ile %5,1 ve %4,9 olan inşaat sektörünün, 2023 yılındaki payı ise %5,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Konut Sektörü TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet ve 2023 yılında 1.226 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2023 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 azalmıştır. 2024 Ocak - Nisan aylarında ise Türkiye'de 355 bin konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 Ocak-Nisan dönemi konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 azalmıştır. Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül
--	---

	ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Mart 2024 itibariyle ise konut fiyat endeksi önceki yılın aynı ayına oranla %52 artmıştır. 2021 ve 2022 yılında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 727 bin ve 699 bin’dir. 2023 yılında ise 855 bin adet daire için yapı ruhsatı alınmış olup 2022 yılına göre %22,3 yukarıdadır. 2024 yılı ilk çeyreğinde ise 179 bin daire için yapı ruhsatı alınmış olup önceki yılın aynı dönemine göre %35,5 yukarıdadır. İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı ise %63 olmuştur. Mart 2024 itibariyle yıldan yıla artış %69,98 seviyesindedir.¹ İstanbul, Antalya ve Kocaeli Gayrimenkul Sektörü Şirket’in faaliyet gösterdiği İstanbul ve Kocaeli ilinin ekonomisi sanayi ve ticarete, Antalya ilinin ise ağırlıklı olarak turizme dayalıdır. 2023 Aralık TÜİK verilerine göre İstanbul 81 il içerisinde ihracatta 1. Kocaeli ise 2. Sırada yer almaktadır. Antalya ise 2023 yılında en çok turist ağırlayan 2. il olmuştur. 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
--	---

¹ <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oVgn2TM>

		finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değer tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir. Turizm ve Otel Sektörüne İlişkin Bilgiler Turizm sektörünün, pandeminin etkisini yitirmesi ile yeniden yüksek performans göstermeye başladığı gözlemlenmektedir. 2021 Şubat ayında başlayan Ukrayna-Rusya savaşına rağmen turizm sektörü pandemi öncesi dönemdeki yoğunluğuna geri dönmüştür.												
B.4a	İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki konular, Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.												
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket'in gerçek kişi pay sahipleri Süleyman Ekşi, Ebubekir Ekşi ve Mücahid Hamza Ekşi'dir. Tüzel kişi pay sahibi ise AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'dir. Şirket'in tüzel kişi pay sahibi olan AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Pay Sahibinin Adı Soyadı</th><th>Pay Oranı (%)</th><th>Tutar (TL)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ebubekir Ekşi</td><td>99</td><td>118.800.000</td></tr> <tr> <td>Mücahid Hamza Ekşi</td><td>1</td><td>1.200.000</td></tr> <tr> <td>TOPLAM</td><td>100</td><td>120.000.000</td></tr> </tbody> </table> AHES İnşaat, 2008 yılında kurulmuş olup, 2012 yılından itibaren kamu taahhüt işlerinin yükleniciliğini yapmaktadır. Bu kapsamda TOKİ, T.C. Sağlık Bakanlığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., T.C. Milli Savunma Bakanlığı, T.C. Milli Eğitim Bakanlığı ve üniversiteler başta olmak üzere kamu idareleri tarafından ihaleleri yapılan yapım işlerinin yükleniciliğini üstlenmektedir. 31.03.2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in, yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine katılma anlamında devamlı bir bağının ve / veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim	Pay Sahibinin Adı Soyadı	Pay Oranı (%)	Tutar (TL)	Ebubekir Ekşi	99	118.800.000	Mücahid Hamza Ekşi	1	1.200.000	TOPLAM	100	120.000.000
Pay Sahibinin Adı Soyadı	Pay Oranı (%)	Tutar (TL)												
Ebubekir Ekşi	99	118.800.000												
Mücahid Hamza Ekşi	1	1.200.000												
TOPLAM	100	120.000.000												

Ticari Unvan	Etkin Ortaklık Oranı	Sermaye
Çağrıkaya Turizm Anonim Şirketi	%49	50.000 TL
Sour Turizm Anonim Şirketi	%49	50.000 TL

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

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

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

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



AHES
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
 ANONİM ŞİRKETİ
 Kısıköy Mah. Akmerkez B Blok Kat: 5 Kat: 5
 Tel: 0212 347 5522 Faks: 0212 347 8675
 Unvan No: 275432 TTB NO: 802399
 Mersis No: 0785 0291 7760 0001

AHES
 GAYRİMENKUL YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 145.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 145.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak nakden ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 20.000.000 adet pay karşılığı 20.000.000 TL'nden; B grubu hamiline 125.000.000 adet pay karşılığı 125.000.000 TL'nden oluşmaktadır. <table><tr><th rowspan="2">Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı</th><th colspan="3">Sermayedeki Payı</th></tr><tr><th>Grubu</th><th>Tutarı (TL)</th><th>Oranı (%)</th></tr><tr><td rowspan="2">Süleyman Ekşi</td><td>A</td><td>9.000.000</td><td rowspan="2">45</td></tr><tr><td>B</td><td>56.250.000</td></tr><tr><td rowspan="2">Mücahid Hamza Ekşi</td><td>A</td><td>5.000.000</td><td rowspan="2">25</td></tr><tr><td>B</td><td>31.250.000</td></tr><tr><td rowspan="2">Ebubekir Ekşi</td><td>A</td><td>4.600.000</td><td rowspan="2">23</td></tr><tr><td>B</td><td>28.750.000</td></tr><tr><td rowspan="2">AHES İnşaat Tic. ve San. A.Ş.</td><td>A</td><td>1.400.000</td><td rowspan="2">7</td></tr><tr><td>B</td><td>8.750.000</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>-</td><td>145.000.000</td><td>100</td></tr></table> İhraççı'nın hakim ortaklarının farklı oy hakları bulunmamaktadır. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu en az 5, en çok 7 üyeden oluşacak olup A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, diğer üyeler ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.	Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı			Grubu	Tutarı (TL)	Oranı (%)	Süleyman Ekşi	A	9.000.000	45	B	56.250.000	Mücahid Hamza Ekşi	A	5.000.000	25	B	31.250.000	Ebubekir Ekşi	A	4.600.000	23	B	28.750.000	AHES İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	A	1.400.000	7	B	8.750.000	Toplam	-	145.000.000	100
Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı																																				
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı (%)																																		
Süleyman Ekşi	A	9.000.000	45																																		
	B	56.250.000																																			
Mücahid Hamza Ekşi	A	5.000.000	25																																		
	B	31.250.000																																			
Ebubekir Ekşi	A	4.600.000	23																																		
	B	28.750.000																																			
AHES İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	A	1.400.000	7																																		
	B	8.750.000																																			
Toplam	-	145.000.000	100																																		
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 ile 31.03.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş özet konsolide finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır:																																			

		Ticari Alacaklar Şirket'in ticari alacaklar kalemi ağırlıklı olarak alacak senetlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle ticari alacaklar sırasıyla yaklaşık 8,8 milyon TL, 11,7 Milyon TL, 5,5 Milyon TL ve 4,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in ticari alacaklar kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %33 oranla artmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %53 oranında azalmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %19 oranında azalış göstermiştir. Söz konusu azalış, denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihli finansal verilerin 31.03.2024 itibariyle satın alma gücü esasına göre düzenlenmesinden kaynaklanmaktadır. Peşin Ödenmiş Giderler 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle peşin ödenmiş giderler sırasıyla yaklaşık 2.088.424 TL, 71.511 TL, 1.077.319 TL ve 791.251 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in peşin ödenmiş giderler kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %97 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %1407 oranında artmıştır. Kültür Bakanlığı'na yapılan 5 yıldızlı 700 yataklı otel arsa tahsisi ödemesi nedeniyle ilgili artış gerçekleşmiştir. . 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %27 oranında azalış göstermiştir. Diğer Dönen Varlıklar Şirket'in diğer dönen varlıklar kalemini devreden KDV oluşturmaktadır. Fatura kesildikçe devreden KDV tutarı azalmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle diğer varlıklar sırasıyla 13.677.243 TL, 9.243.008 TL, 11.623.835 TL ve 9.244.559 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in diğer varlıklar kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %32 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %26 oranında artmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %20 oranında azalış göstermiştir. DURAN VARLIKLAR Duran Varlıklar; ağırlıklı olarak diğer alacaklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, peşin ödenmiş giderler, diğer duran varlıklar ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar oluşmaktadır.
--	--	--



31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle duran varlıklar sırasıyla 2.022.302.829 TL, 2.394.813.181 TL, 3.413.372.342 TL ve 3.429.001.226 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in duran varlıklar kaleminde, 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %18 oranından artış, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %43 oranında artış ve 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna %0,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Yıllar itibariyle gerçekleşen artış, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekspertiz değerlerinin artışından kaynaklanmaktadır.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar kalemini iştiraki olarak bulunan Çağrankaya Turizm ve Sour Turizm oluşturmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %20 oranla artmış ve 2023 ve 2024 tarihlerinde ise 2022 yılına göre yaklaşık %33 oranında artmıştır. Artış yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekspertiz değerlerinin artmasından kaynaklanmaktadır.

Peşin Ödenmiş Giderler

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

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Gelecek aylara ait giderler	791.254	1.077.319	17.914	627.956
Verilen iş avansları	-	-	53.597	1.460.468
TOPLAM (TL)	791.254	1.077.319	71.511	2.088.424

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Maddi duran varlık alımları için verilen avanslar (a)	227.545.937	227.545.937	-	-
Peşin ödenmiş giderler	1.149.711	1.149.711	-	-
TOPLAM (TL)	228.695.648	228.695.648	-	-

(a) Ana Ortaklık Şirket, Kuru Mahallesi, 1470 Ada 1 Parsel, 1471 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya

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

Kaynaklar

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, diğer borçlar ve ertelenmiş gelirlerden oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022,

	31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle kısa vadeli yükümlülükler sırasıyla 182.228.037 TL, 151.092.446 TL, 259.939.598 TL ve 234.076.510 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 2022 yılında 2021 yılına oranla %17 oranında azalmış, 2023 yılında 2022 yılına oranla %72 oranında artmıştır. 2024 yılının ilk çeyreği itibariyle ise %10 oranında azalmıştır. 31.12.2023 tarihli verilerde kısa vadeli yükümlülüklerin geçmiş yıllara oranla artmasının temel sebebi ise tek taksitli ve bir yıl vadeli banka kredisi kullanımıdır. 31.03.2024 tarihi itibariyle ise nominal bazda kısa vadeli yükümlülüklerde ticari borçlarda azalma meydana gelmemiştir. Denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihli finansal veriler, 31.03.2024 itibariyle satın alma gücü esasına göre düzenlenmiştir. Sonuç olarak 31.03.2024 tarihli hesaplamalar kısa vadeli yükümlülüklerde azalış göstermesinin en önemli sebebi, 2024 yılındaki kısa vadeli yükümlülüklerinin 31.12.2023 tarihindeki kısa vadeli yükümlülüklerin enflasyon bazında artmamış olmasıdır. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla 88.808.569 TL, 55.259.445 TL, 3.071.266 TL ve 32.527 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %38 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %94 oranında azalmıştır. 2024 yılının ilk çeyreği itibariyle ise yaklaşık %99 oranında azalmıştır. Banka kredi taksitlerinin ödenmesinden kaynaklanmaktadır. Kısa vadeli diğer borçlar Şirket'in uzun vadeli diğer borçları bulunmamakta olup kısa vadeli diğer borçlar kırılımı aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:
--	---



GAYRİMENKUL YATIRIM
 ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 İMZA

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

Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

Ertelenmiş Gelirler

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

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

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

Özkaynaklar

Özkaynaklar kalemi ağırlıklı olarak ödenmiş sermaye, geçmiş yıl kar / zararları ve net dönem karı / zararı kalemlerinden oluşmaktadır.



[Signature]
AKİS GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in özkaynaklar kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %17 oranla artmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %66 oranında artmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %1 oranında artış gerçekleşmiştir. Gerçekleşen artışın en önemli sebebi geçmiş yıllar karları ve dönem net karı tutarlarının artmasıdır.

Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Özet Gelir Tablosu					
(TL)	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Hasılat	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044
Satışların Maliyeti	-	-	-	-	-
Brüt Kâr/Zarar	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044
-Faaliyet Kârı/Zararı	(4.077)	5.352.190	792.612.899	407.074.025	333.371.615
Finansman Getiri/Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı	16.108.462	6.352.410	827.175.433	408.151.232	340.322.495
Sırdırılan Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı	37.617.006	17.804.791	904.632.390	409.090.551	336.252.713
Dönem Karı / (Zararı)	37.617.006	8.492.129	1.351.006.745	294.534.914	236.443.895

Şirket'in yukarıda belirtilen ilgili dönemler itibarıyla kar / zarar tablosunda yer alan hasılat gayrimenkul kiralama gelirlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.03.2023 ve 31.03.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemler itibarıyla kira gelirleri Beşiktaş Kabataş Vakfı ile akdedilen kira sözleşmesinden oluşmaktadır. Şirket'in hasılatında; 2022 yılında 2021 yılına göre %12 oranında artış, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %27 oranında azalış ve 2024 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre %6 oranında azalış gerçekleşmiştir. 31.03.2024 tarihli bağımsız Denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihleri finansal veriler, 31.03.2024 itibarıyla satın alma gücü esasına göre düzenlenmiştir. Bu kapsamda kira gelirinin bir yıllık TÜFE oranındaki artışı enflasyonun altında kaldığından ilgili kalemlerde azalış gerçekleşmiştir.

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.03.2023 ve 31.03.2024 yıllarında satışların maliyeti bulunmaktadır. Şirket'in yıllar itibarıyla brüt karlılığı %100 oranında gerçekleşmiştir.

Faaliyet Kâr/Zarar kaleminde değişikliğin sebebi, halka arz çalışmaları kapsamında Şirket'in danışmanlık hizmetleri almasından kaynaklanmaktadır. Bağımsız denetim,

		değerleme hizmetleri ve aracı kurumlara yapılan ödemeler olmak üzere genel yönetim giderlerinde önemli artış meydana gelmesi sebebiyle faaliyet karında azalış meydana gelmiştir. Finansman Geliri / Gideri Öncesi Faaliyet Karı / Zarar kalemindeki değişikliğin temel sebebi ise Şirket'in 2023 son çeyreğinde iki şirkete iştirak etmesinden kaynaklanmaktadır. 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in iştiraki bulunmamaktadır. 31.03.2024 tarihinde ise Şirket portföyünde yer alan ilgili iştiraklerin özkaynak yönetimiyle değerlendirilmesi sonucunda 31.03.2024 tarihli hesap döneminde 16.108.462 TL gelir oluşmuştur. İlgili kalemin artış en önemli sebebi iştiraklerin eklenmesinden kaynaklanmaktadır. Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararındaki artışın en önemli sebebi özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar ile TMS 29 gereğince oluşan parasal kazançtan kaynaklanmaktadır. Dönem Kârı/Zararındaki artışın sebebi ise Şirket'in 29.12.2023 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürmesi sebebiyle kurumlar vergisinden muaf olmasından kaynaklanmaktadır. Önceki dönemlerden farklı olarak kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi giderine dair yükümlülükleri ortadan kalktığından 2024 yılının itibarıyla ilgili artış gerçekleşmiştir.
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.



AHEB
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

Şirketin Kayıtlı Adresi: Halk Yatırım Ortaklığı
Tic. Sic. No: 27 5522 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Mersis No: 0740 0201 7790 0001

[Signature]
HALKYATIRIM
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

B.11	İhraççının sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması	İşletme mevcut	31.03.2024 tarihi itibarı ile Şirket'in cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi mevcuttur. Şirket'in 31.03.2024 tarihi ile dönen varlıkları toplamı 251.000.713 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 234.076.510 TL olup net işletme sermayesi 16.924.203 TL'dir. Şirket yönetiminin işletme sermayesi göstergelerini takip etmek için kullandığı net işletme sermayesi tablosu aşağıda verilmektedir. <table><tr><th>(TL)</th><th>31.03.2024</th><th>31.12.2023</th><th>31.12.2022</th><th>31.12.2021</th></tr><tr><td>Toplam Dönen Varlıklar</td><td>251.000.713</td><td>254.860.076</td><td>264.290.811</td><td>332.857.709</td></tr><tr><td>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>234.076.510</td><td>259.939.598</td><td>151.092.446</td><td>182.228.037</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>16.924.203</td><td>(5.079.522)</td><td>113.198.365</td><td>150.629.672</td></tr></table>	(TL)	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	Toplam Dönen Varlıklar	251.000.713	254.860.076	264.290.811	332.857.709	Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	234.076.510	259.939.598	151.092.446	182.228.037	Net İşletme Sermayesi	16.924.203	(5.079.522)	113.198.365	150.629.672
(TL)	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021																			
Toplam Dönen Varlıklar	251.000.713	254.860.076	264.290.811	332.857.709																			
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	234.076.510	259.939.598	151.092.446	182.228.037																			
Net İşletme Sermayesi	16.924.203	(5.079.522)	113.198.365	150.629.672																			

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları'dır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu izahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar, TL olarak 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 çıkarılmış sermayesi 145.000.000 TL olup bu sermaye her biri 1 TL nominal değerinde toplam 145.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in payları her biri 1 TL nominal değerinde olmak üzere toplam iki ayrı gruba ayrılmış olup toplam 20.000.000 adedi nama yazılı A grubu ve 125.000.000 adedi hamiline yazılı B grubu olarak ayrılmıştır. Şirket'in 145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 50.000.000 TL artırılarak 195.000.000 TL'ye çıkarılması kapsamında, yeni ihraç edilecek toplam 50.000.000 TL nominal değerli B grubu pay halka arz edilecektir.



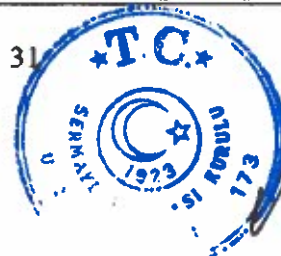
		Şirket yönetim kurulu, söz konusu sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma haklarını kısıtlayarak yeni paylar çıkaracak ve söz konusu paylar halka arz edilecektir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: • Kar Payı Hakkı (SPKn m.19 ve TTK m.507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) • Oy Hakkı (SPKn m.30, TTK m. 432, 433, 434, 435, 436) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK m.461, SPKn m.18, II-18. 1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK m.507) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn m.24, II-23. 3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkma ve Satma Hakkı (SPKn m.27, II-27. 3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn m.19 ve VII-128. 1 sayılı Pay Tebliği) • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn m.29, 30 ve TTK m.414, 415, 425 ve 1527, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn m.14, TTK m.437, II-14. 1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK m.445, 451, SPKn m.18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK m.411, 412, 420, 439, 531 ve 559, SPKn m.27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK m. 207, 438, 439) Halka Arz Edilen 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'da işlem görecektir. paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 25.03.2024 tarihinde

	işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	başvuru yapılmıştır. Ancak, halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi, Borsa İstanbul mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul Yönetim Kurulu'nun kararına bağlıdır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu izahnamenin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	12.03.2024 tarih ve 2024/007 sayılı yönetim kurulu kararı ile yapılacak ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere Şirket'in kar dağıtım politikası belirlenmiştir. Esas Sözleşme'nin 31. maddesi ve kar dağıtım politikası uyarınca Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerinden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirket tarafından ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktardan, öncelikle genel kanuni yedek akçe ayrılır ve bu miktardan kalandan, varsa birinci kâr payı ve ikinci kâr payı ayrılır. Net dönem kârından, yukarıda belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci kâr payı olarak dağıtmaya veya yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. İlke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir. Bu çerçevede yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece Şirket, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtımına konu edilebilecek net kârdan, nakit ve / veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtmayı hedeflemektedir.



D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Şirket'in maruz kalabileceği riskler; İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, sektöre ilişkin riskler ve ihraç edilecek paylara ilişkin riskler olarak üç ana grupta değerlendirilebilir ve bu risklere ilişkin özet bilgiler aşağıda belirtilmektedir. İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler • Şirket'in sınırlı gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. • Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşabilir. • Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve/veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. • Şirket'in portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur. • Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. • Şirket ve iştiraklerine Antalya Gazipaşa ilçesinde bulunan arsa üst hakkı kullanımına ilişkin T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen ön izinler iptal edilebilir, Şirket ön izin süresince var olan yükümlülüklerini yerine getiremeyebilir, Şirket ve bağlı ortaklıkları lehine üst hakkı tesis edilemeyebilir ve ilgili taşınmazlarda geliştirilecek projeler sonuçlanamayabilir. • Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi, 6371 ada, 6 parsel olarak kayıtlı 6.675,41 m² büyüklüğündeki arsada Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2019 tarih, 2018/470 esas, 2019/334 karar no ile imar uygulamasına yönelik iptal kararı bulunması sebebiyle bölgede yeni imar uygulaması yapılana kadar yapılaşma yasağı bulunmakta olup (dava konusu bölgede başka bir taşınmaz maliki tarafından açılan dava ile ilgili), taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı yürürlükte olmakla beraber, imar uygulamasına yönelik iptal kararı sebebiyle taşınmazın bulunduğu bölgede yeni imar uygulaması
------------	--	---

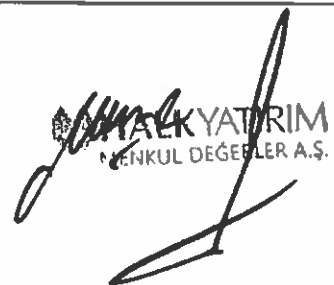


GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

		yapılana kadar yapılaşma yasağı bulunmaktadır. • İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Sarıgöl Mahallesi, 6802 ada, 1 parsel olarak kayıtlı 2.260,84 m² büyüklüğündeki arsada 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre taşınmazın emsali 1,80 olmakla birlikte Gaziosmanpaşa Belediyesi'nce onaylanan avan proje kapsamında parselin imar transferi yoluyla emsal hakkı 4,58'e artırılmış ve değerlendirme raporunda anılan emsal kullanılmıştır. • Şirket, kira gelirlerinin tamamı BJK Kabataş Vakfı ile akdetmiş olduğu kira sözleşmesi kapsamında elde etmekte olup, BJK Kabataş Vakfı'nın kira sözleşmesini feshetmesi veya zamanında kira bedellerini ödememesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir. • Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. • Projeler satış ve / veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve / veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve / veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. • Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. Şirket'in projelerinde kullandığı türünlerin arzında ve fiyatında yaşanacak olası değişiklikler Şirket'in üretimini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. • Şirket projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir. • Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyumsuzluklar, Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükleri veya ilgili mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
--	--	---



		• Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. • Şirketçe , 02.08.2024 Tarihli Resmi Gazete yayımlanan 375 sayılı Vergi Kanunları kapsamında Madde 32'de belirtilen Kazançlardan asgari %50 kar payı dağıtılmaması halinde Şirket %30 Kurumlar Vergisine tabii olacaktır. Bu Vergi yükümlülüğü Şirket'in karlılığını etkileyebilir. • Şirketçe , 02.08.2024 Tarihli Resmi Gazete yayımlanan 375 sayılı Vergi Kanunları kapsamında Madde 36'de belirtilen asgari %10 Kurumlar Vergisi getirilmesi sonucu bu Vergi yükümlülüğü Şirket'in karlılığını etkileyebilir.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler • İhraç edilen paylar ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir. • Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir. • Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve bu durum hisselerin likiditesini ve hisse fiyatını olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in ana pay sahipleri tarafından ileride yapılabilecek pay satışları, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir. • Şirket, esas sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir. • TL'nin değerindeki dalgalanmalar pay fiyatını etkileyebilir. • Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası



		koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. - Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar ve siyasi riskler, salgın hastalıklar, deprem, terör eylemleri, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar ve benzeri olağanüstü olayların ekonomiyi, Şirket'in faaliyetlerini, sektörü, üretimi ve tüketimi ve dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz şekilde etkileyebilir. - Fiyat tespit raporuna ilişkin varsayımların gerçekleştirilememesi, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.
D.3	Diğer Riskler	- Kredi Riski - Faiz Oranı Riski - Likidite Riski - Kur Riski Satışlara İlişkin Yoğunlaşma 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 gerçekleştirecek halka arzdan 1.260.000.000 TL brüt; 1.220.750.893 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 39.249.107 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,7850 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Maliyet *</th><th>Karşılayan Taraf</th><th>TL Tutar</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)</td><td>Şirket</td><td>390.000</td></tr> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)</td><td>Şirket</td><td>1.210.000</td></tr> <tr> <td>Borsa İstanbul İşlem Görmeye Başvuru Ücreti</td><td>Şirket</td><td>86.500</td></tr> <tr> <td>MKK Üyelik Ücreti (BSMV Hariç)</td><td>Şirket</td><td>212.607</td></tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu</td><td>Şirket</td><td>32.400.000</td></tr> <tr> <td>Hukuki Danışmanlık (Vergiler Hariç)</td><td>Şirket</td><td>750.000</td></tr> <tr> <td>Bağımsız Denetim (KDV Hariç)</td><td>Şirket</td><td>500.000</td></tr> <tr> <td>Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler</td><td>Şirket</td><td>3.000.000</td></tr> <tr> <td>Değerleme Hizmeti</td><td>Şirket</td><td>700.000</td></tr> <tr> <td>Şirketin Katlanacağı Toplam Maliyet</td><td></td><td>39.249.107</td></tr> <tr> <td>Toplam Maliyet</td><td></td><td>39.249.107</td></tr> <tr> <td>Pay Başına Maliyet</td><td></td><td>0,7850</td></tr> </tbody> </table>	Maliyet *	Karşılayan Taraf	TL Tutar	SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	Şirket	390.000	SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	Şirket	1.210.000	Borsa İstanbul İşlem Görmeye Başvuru Ücreti	Şirket	86.500	MKK Üyelik Ücreti (BSMV Hariç)	Şirket	212.607	Aracılık Komisyonu	Şirket	32.400.000	Hukuki Danışmanlık (Vergiler Hariç)	Şirket	750.000	Bağımsız Denetim (KDV Hariç)	Şirket	500.000	Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	Şirket	3.000.000	Değerleme Hizmeti	Şirket	700.000	Şirketin Katlanacağı Toplam Maliyet		39.249.107	Toplam Maliyet		39.249.107	Pay Başına Maliyet		0,7850
Maliyet *	Karşılayan Taraf	TL Tutar																																							
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	Şirket	390.000																																							
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	Şirket	1.210.000																																							
Borsa İstanbul İşlem Görmeye Başvuru Ücreti	Şirket	86.500																																							
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Hariç)	Şirket	212.607																																							
Aracılık Komisyonu	Şirket	32.400.000																																							
Hukuki Danışmanlık (Vergiler Hariç)	Şirket	750.000																																							
Bağımsız Denetim (KDV Hariç)	Şirket	500.000																																							
Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	Şirket	3.000.000																																							
Değerleme Hizmeti	Şirket	700.000																																							
Şirketin Katlanacağı Toplam Maliyet		39.249.107																																							
Toplam Maliyet		39.249.107																																							
Pay Başına Maliyet		0,7850																																							



	İstanbul'un görtüşüne İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmiştir. Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır. Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 50.000.000 TL nominal değerli pay BİST'te işlem görecektir ve bu paylar Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesinin %25,64'üne karşılık gelmektedir. Halka arz edilecek toplam 50.000.000 TL nominal değerli payların; -37.500.000 TL nominal değerli kısmı (%75) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a -12.500.000 TL nominal değerli kısmı (%25) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir. Şirket paylarının halka arzı Halk Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. 1,00 TL nominal değerli payların satış fiyatı 25,20 TL'dir. İhraç edilecek paylar, kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak bazında izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi payların dağıtımının kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyelerine bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edilecektir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumlarının kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur. SPKn'nun 8 inci maddesi ve Kurul'un II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka
--	--

		arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler. Ayrıca, izahnamede herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Halk Yatırım halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Halk Yatırım'ın Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza aracılık sözleşmesi dışında, herhangi bir anlaşma yoktur. Şirket ve halka arzda hukuk danışmanlığını yapan ve hukukçu görüşünü oluşturan Akol Avukatlık Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Akol Avukatlık Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu'nun Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Akol Avukatlık Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Şirket ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Ram Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Ram Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Ram Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin

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 31.03.2024 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımını şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmuştur. <table border="1"><thead><tr><th>Sulanma Etkisi*</th><th>(TL)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Halka Arz Öncesi Defter Değeri**</td><td>3.445.642.550</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye</td><td>145.000.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td><td>23,76</td></tr><tr><td>Halka Arz Fiyatı</td><td>25,20</td></tr><tr><td>Sermaye Artırımı (nominal TL)</td><td>50.000.000</td></tr><tr><td>Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri</td><td>1.260.000.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Masrafları</td><td>39.249.107</td></tr><tr><td>Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri</td><td>1.220.750.893</td></tr><tr><td>Halka arz Sonrası Defter Değeri</td><td>4.666.393.443</td></tr><tr><td>Halka Arz Sonrası Pay Sayısı</td><td>195.000.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td><td>23,93</td></tr><tr><td>Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)</td><td>0,17</td></tr><tr><td>Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)</td><td>%0,7</td></tr><tr><td>Yeni Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)</td><td>-1,27</td></tr><tr><td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</td><td>-%5,04</td></tr></tbody></table> * Vergi etkisi sonrası için öngörülen halka arz fiyatı olan 25,20 TL'ye göre hesaplanmıştır. **31.03.2024 sonu itibarıyla toplam özkaynak değeri Not: Hesaplamalar varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilir.	Sulanma Etkisi*	(TL)	Halka Arz Öncesi Defter Değeri**	3.445.642.550	Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	145.000.000	Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	23,76	Halka Arz Fiyatı	25,20	Sermaye Artırımı (nominal TL)	50.000.000	Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	1.260.000.000	Halka Arz Masrafları	39.249.107	Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.220.750.893	Halka arz Sonrası Defter Değeri	4.666.393.443	Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	195.000.000	Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	23,93	Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	0,17	Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	%0,7	Yeni Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	-1,27	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-%5,04
Sulanma Etkisi*	(TL)																																	
Halka Arz Öncesi Defter Değeri**	3.445.642.550																																	
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	145.000.000																																	
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	23,76																																	
Halka Arz Fiyatı	25,20																																	
Sermaye Artırımı (nominal TL)	50.000.000																																	
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	1.260.000.000																																	
Halka Arz Masrafları	39.249.107																																	
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.220.750.893																																	
Halka arz Sonrası Defter Değeri	4.666.393.443																																	
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	195.000.000																																	
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	23,93																																	
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	0,17																																	
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	%0,7																																	
Yeni Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	-1,27																																	
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-%5,04																																	
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka bir kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda Konsorsiyum Üyeleri olan yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.																																



Diğer Duran Varlıklar	-	-	16.635.662	36.271.698
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	3.429.001.226	3.413.372.342	2.394.813.181	2.022.302.839
TOPLAM VARLIKLAR	3.680.001.939	3.668.232.418	2.699.103.992	2.355.160.538

(TL)	Cari dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2024	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	165.772.251	182.400.002	5.972.740	39.200.693
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	32.527	3.071.266	55.259.445	88.808.569
Ticari Borçlar	1.278.830	2.432.733	2.317.586	1.223.156
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.278.830	2.432.733	2.317.586	1.223.156
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	794.158	246.557	137.232	185.316
Diğer Borçlar	45.385.899	51.045.729	39.607.247	782.087
- İlişkili taraflara diğer borçlar	45.229.102	47.849.566	39.587.372	452.812
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	156.797	3.196.163	19.875	329.275
Ertelenmiş Gelirler	20.346.928	20.320.312	47.414.821	51.470.671
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	62.445	-	108.420
Kısa Vadeli Karşılıklar	465.917	360.554	383.375	449.125
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	192.507	116.200	59.938	52.640
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	273.410	244.354	323.437	396.485
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	234.076.510	259.939.598	151.092.446	182.228.037
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	93.617	109.168	4.243.482	77.981.867
Uzun Vadeli Karşılıklar	189.262	152.214	84.092	100.836
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	189.262	152.214	84.092	100.836
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	446.734.531	332.449.463
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	282.879	261.382	451.062.105	410.532.166
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	234.359.389	260.200.980	602.154.551	592.760.203
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	3.445.642.550	3.408.031.438	2.056.949.441	1.762.400.335
Odenmiş Sermaye	145.000.000	145.000.000	145.000.000	145.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	498.005.973	498.005.973	498.005.973	498.005.973
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak				
Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	(3.806)	2.168	6.916	(7.276)
Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(3.806)	2.168	6.916	(7.276)
- Tamamlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(3.806)	2.168	6.916	(7.276)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	2.765.023.297	1.413.936.552	1.119.401.638	882.957.743
Net Dönem Karı / Zararı	37.617.086	1.351.086.745	294.534.914	236.443.895
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	3.445.642.550	3.408.031.438	2.056.949.441	1.762.400.335
TOPLAM KAYNAKLAR	3.680.001.939	3.668.232.418	2.699.103.992	2.355.160.538

(TL)	Cari dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.03.2024	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.03.2023	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2023	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2022	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2021
GELİR TABLOSU					
Hasılat	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-	-
Brüt Kar (Zarar)	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044
Genel Yönetim Giderleri (-)	-6.464.493	-2.038.484	-10.319.169	-5.479.494	-6.447.633
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	-	-47.053	-591.346	-686.540
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	41.583.875	416.416	773.760.625	432.574.949	304.898.404
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-42.111.618	-286.097	-598.217	-60.300.286	-996.660

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
 ANONİM ŞİRKETİ
 Kısıklı 634/1 Kat: 5/5 Etiler Beşiktaş/İstanbul
 Tel: 0212 250 5822 Faks: 0212 250 5823
 Ücretli Telefon: 0212 250 5823
 Mersis No: 0785 0291 7790 0001



GAYRİMENKUL YATIRIM
 ANONİM ŞİRKETİ

Esas Faaliyet Karı (Zararı)/FVÖK	(4.077)	5.552.190	792.612.899	407.074.025	333.371.615
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	800.220	800.220	1.077.207	7.058.886
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-	-108.006
(Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	16.112.539	-	33.762.314	-	-
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	16.108.462	6.352.410	827.175.433	408.151.232	340.322.495
Finansman Gelirleri	103.207	502.189	703.745	2.770.586	504.018
Finansman Giderleri (-)	-7.749.447	-3.476.717	-27.124.791	-31.875.438	-32.381.138
Net Parasal Pozisyon Kazançları veya Kayıpları	29.154.864	14.426.909	103.878.003	30.044.171	27.807.338
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	37.617.086	17.804.791	904.632.390	409.090.551	336.252.713
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	0	-9.312.662	446.454.355	-114.555.637	-99.808.818
- Dönem Vergi Gideri	0	-71.178	-280.176	-274.118	-119.097
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	0	-9.241.484	446.734.531	-114.281.519	-99.689.721
Dönem Karı (Zararı)	37.617.086	8.492.129	1.351.086.745	294.534.914	236.443.895

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ TABLOSU

31.03.2024 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.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili düzenleme	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	3.384.023.193	3.384.468.332	2.603.047.649	2.210.143.749
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	49.931.234	33.818.695	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-	3.361	-
Diğer varlıklar		244.440.320	248.167.568	41.144.542	63.407.705
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	3.680.001.939	3.668.232.418	2.659.103.992	2.355.160.538
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 31	165.898.395	185.580.436	65.475.667	205.991.129
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 31	-	-	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 31	-	-	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	45.229.102	47.849.566	39.587.372	452.812
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 31	3.445.642.550	3.408.031.438	2.056.949.441	1.762.400.335
Diğer kaynaklar		23.231.892	26.770.978	497.091.512	386.316.262
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	3.680.001.939	3.668.232.418	2.659.103.992	2.355.160.538
Diğer Finansal Bilgiler		31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
A Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-	-	-
A 1 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084
A 2 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-	-	-
B Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-	-	-
B 1 Atıl tutulan arsa/araçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-	-	-
C Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-	-	-
C 1 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 28/(a)	-	-	-	-
J Gayrinakdi krediler (*)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 31	15.904.770	18.300.605	411.892.293	1.815.100.249
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 22(e)	-	-	-	-



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

L	Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 22/(1)	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084
---	---	------------------------------------	-----------	-----------	------------	------------

(*) İlgili tutarlar, Grup'un gayri nakdi kredileri ile Grup Şirketlerine vermiş olduğu kefaletleri kapsamaktadır.

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	%0,00	%0,00	%0,00	%0,00	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 24/(a) - (b)	%91,96	%92,26	%97,89	%93,84	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	%1,40	%0,97	%0,56	%3,47	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	%0,00	%0,00	%0,00	%0,00	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	%0,00	%0,00	%0,00	%0,00	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	%0,00	%0,00	%0,00	%0,00	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 31	%6,59	%7,39	%25,13	%114,70	≤%500
8 Vadelili/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	%0,04	%0,05	%0,56	%3,47	≤%10
9 Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 22/(1)	%0,04	%0,05	%0,56	%3,47	≤%10

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 yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, yatırımcı ve yatırımcı adayları tarafından, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce, aşağıda yer alan risk faktörlerinin ve ekleri ile birlikte izahnamenin bütününe dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin 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 risklerin herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetleri ile finansal durumunu esaslı olarak olumsuz yönde etkileyebilir.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen veya Şirket yönetiminin esaslı addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, 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 yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

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



45

AKES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kırmızı Etiler - Beşiktaş Cad. No: 52/3 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 327 5622 Etiler - Beşiktaş/İstanbul
Uydu No: 265 726 / TTK 173 802399
Kırmızı No: 0785 0291 7790 0001

Halk Yatırım
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

sebepler, projelerin gerçekleştirileceği yerlerdeki imar durumları, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, yüklenici ve alt yüklenicilerle ilgili yaşanabilecek sorunlar veya sair sebeplerle bu projelerin başlayamaması, tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir.

Ayrıca, GYO Tebliği m.23/1 (c) 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, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Şirket'in yukarıda sayılan veya yukarıda sayılanlara benzer sebeplerle yeni projelere başlayamaması, başlanan projelerin tamamlanamaması veya geç tamamlanması durumunda, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri olumsuz etkilenecek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Şirket ve iştiraklerine Antalya Gazipaşa ilçesinde bulunan arsa üst hakkı kullanımına ilişkin T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen ön izinler iptal edilebilir, Şirket ön izin süresince var olan yükümlülüklerini yerine getiremeyebilir, Şirket ve bağlı ortaklıkları lehine üst hakkı tesis edilemeyebilir ve ilgili taşınmazlarda geliştirilecek projeler sonuçlanamayabilir.

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

Çağrıkaya Turizm'in ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 16 Haziran 2023 tarihinde, Kuru Mahallesi, 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel, 1473 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 54.529,78 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 145.000.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27.9922 Fiyat: 27.9922
Tic. Sic. No: 27.9922 Fiyat: 27.9922
Tic. Sic. No: 27.9922 Fiyat: 27.9922



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

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

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

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

Şirket ve iştiraklerinin Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan ön izin hakkına konu 2023/1 Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi kapsamındaki şartlar şu şekildedir:

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kırsal Çiftlik Alanı Cad. No: 5/1 Şişli/İstanbul
Tel: 0212 333 5622 Faks: 0212 333 77 8825
Uyrukluk No: T55029 779 ITD 802399
Mersis No: 0706 0001 7700 0001

48



AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1. Tahsis konu taşınmazın büyüklüğü yaklaşık olarak verilmiş olup, ön izin aşamasında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda gerekli terk, ifraz ve tevhit vb. imar uygulamalarının yatırımcı tarafından yaptırılmasından sonra taşınmazın kesin yüzölçümü belirlenecek ve kesin tahsis bundan sonra yapılacaktır.
2. Kullanım ayırım çizgisi ile konaklama tesislerinden ayrılan Günübirlik Tesis Alanları, konaklama tesisinin devamı niteliğinde olup aynı parsel bütününde kalan alanlardaki günübirlik tesisler parsel içerisinde yapılacak tesislerin tamamlayıcısı olabilir. Bu alanlarda günübirlik tesis alanları için belirlenen kullanımlar geçerlidir.
3. Sahil şeridinin ikinci 50 metrelik bölümünde kalan alanlarda sahil şeridinin gerisindeki tesisin tamamlayıcısı niteliğinde günübirlik tesisleri yer alabilir. Otel alanının devamı ve tamamlayıcısı niteliğinde olan günübirlik tesis kullanımlarının bulunduğu imar parsellerinde emsal hesabı, otel için öngörülen emsal değerleri dikkate alınarak parselin sahil şeridinin birinci 50 metrelik bölümü dışında kalan kısmı (Günübirlik + Otel Alanı) üzerinden yapılır.
4. Günübirlik tesisleri olarak tanımlanan kısımda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu kısmın (günübirlik) minimum %5'i (yüzde beşi), maksimum %20'si (yüzde yirmisi) kadar olabilir. Kalan yapılaşma hakkı 100 metrelik sahil şeridinin gerisindeki kısımda (Otel Alanı) kullanılabilir.
5. Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre Turizm Yatırımı Belgesi ve Turizm İşletmesi Belgesi alınması gerekmektedir.

Şirket ve iştirakelerine verilen bu ön izinler kapsamında yukarıda yer alan yükümlülükler ve şartlar sağlanamayabilir, Şirket ve iştirakelerine verilen bu ön izinler iptal edilebilir, Şirket ve iştirakeleri üst hakkı tesis edilemeyebilir ve ilgili taşınmazlarda geliştirilecek projeler sonuçlanamayabilir. Bu durum Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının finansal durumunu ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi, 6371 ada, 6 parsel olarak kayıtlı 6.675,41 m² büyüklüğündeki arsada Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2019 tarih, 2018/470 esas, 2019/334 karar no ile imar uygulamasına yönelik iptal kararı bulunması sebebiyle bölgede yeni imar uygulaması yapılana kadar yapılaşma yasağı bulunmakta olup (dava konusu bölgede başka bir taşınmaz maliki tarafından açılan dava ile ilgili), taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı yürürlükte olmakla beraber, imar uygulamasına yönelik iptal kararı sebebiyle taşınmazın bulunduğu bölgede yeni imar uygulaması yapılana kadar yapılaşma yasağı bulunmaktadır.

Şirket'in Kocaeli ili Gebze İlçesinde bulunan 6675,41 m² büyüklüğündeki taşınmazın dahil olduğu imar planında gerçekleşmiş olan imar uygulaması, Kocaeli 2. İdare Mahkemesinin 25.03.2019 Tarih, 2018/470 Esas, 2019/334 Kararı ile iptal edilmiş ve Danıştay tarafından onanarak kesinleşmiştir. Kararın kesinleşmesi neticesinde yeni imar planı uygulamaları yapılacaktır. Bölgede henüz kesinleşmiş bir imar planının bulunmaması nedeniyle, portföydeki ilgili arsa nezdinde yapılacak projelere dair yapılaşma koşullarında olumsuz durumlar meydana gelebilir. Bu gayrimenkul ve/veya Şirket'in diğer gayrimenkullerinde bu ve bunun gibi idari kararlar ve/veya uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.



ANONİM YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

yaşanabilecek sorunlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. Şirket'in projelerinde kullandığı ürünlerin arzunda ve fiyatında yaşanacak olası değişiklikler Şirket'in üretimini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetleri kapsamında kullandığı ürünlerinde, emtia fiyatlarında ve 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 tahmin edilen maliyet tutarını aşmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Tedarikte yaşanabilecek sorunlar ve yetersizlikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve büyümesini sınırlandırabilir.

Şirket projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket'in nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürler gerektirebilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyaç duyduğu finansmanı gerekli koşullarda bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyumsuzluklar, idari kararlar vb. hususlar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişi / kurumlarla hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyumsuzluklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu anlamda Şirket'in olağan faaliyetleri çerçevesinde Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, Şirket'e karşı tahkim kararları işletilebilir. Şirket'in müşterileri, çalışanları ve tek ortağı; üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmekte olup söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir. Bahsi geçen durumların gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in gayrimenkullerinin bulunduğu yerlerdeki yapılaşma koşullarında, emsal değerler ile avan projelerde bölgedeki idari kararlar, imar uygulamaları ve mahkeme kararları neticesinde değişiklik meydana gelebilir. Şirket'in gayrimenkullerinde bu ve bunun gibi idari kararlar ve/veya uyumsuzluklar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükleri veya ilgili mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket; imar, çevre, turizm, orman, vergi, sigorta, bankacılık, sermaye piyasası, tüketicilerin korunması başta olmak üzere pek çok farklı mevzuata tabidir. Şirket'in faaliyetleri ile ilgili



AKES
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket faaliyetleri SPKn, GYO Tebliği ve ilgili mevzuatının yanı sıra başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, 4721 sayılı TMK, 6098 sayılı TBK, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak; İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni, ÇED Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun olarak düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma / çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatlar alınmasını gerektirmektedir.

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 ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürede alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konularda projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Söz konusu inşaatlar için önem arz eden bahsi geçen faktörlerde yaşanabilecek aksamalar, projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler

GYO'lara tanınan vergi avantajlarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. GYO'larda dağıtılan kar payları üzerinden %0 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 etkileyebilir. 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'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması GYO statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Hali hazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Şirket 02.08.2024 tarih ve 2024/012 sayılı yönetim kurulu kararı ile anılan kazançlardan %50 ve üzeri oranda nakit temettü dağıtımını öngördüğünü belirtmiş olmakla birlikte, anılan oranda kar dağıtmaması durumunda sözkonusu vergi

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kazım Karabekir Cad. No: 33/3 Üsküdar / İstanbul
Tic. Sic. No: 275822 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Uygunluk No: D 755026/779 TTD 5802395
Mersis No: 0788 0201 7760 0001

53



YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

istinasından faydalanamayacaktır. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir.

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değerinden nakde çeviremeyebilir ve zarara uğrayabilir.

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

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkul ve gayrimenkul projelerinin değerleri, SPK tarafından listeye alınmış olan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle doğası gereği subjektif 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 kiralara, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişiklik 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 değerini tam olarak yansıtamayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlemeler de mevcut değerlemelerden farklı sonuçlara ulaşabilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bahsi geçen koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak arz ve talep dengesi bozulabilir; bu sebeple operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca küresel ve/veya yerel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek herhangi bir kriz, talebin ve buna paralel olarak fiyatların düşmesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket'in projelerinin satışı veya kiralama ile bu satış ve kiralamalardan elde edeceği gelirler azalabilir.

Her ne kadar gayrimenkullerin değerleri ve elde edilecek kira gelirleri, sözleşmeler ile bağlayıcı hükümler altına alınmış olsa dahi küresel ve/veya yerel ekonomik etkenlerin kira gelirleri üzerinde negatif olacak şekilde baskı yaratması, Şirket'in kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. 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 dolayı olumsuz yönde etkilenebilir.

Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

AYNES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kadıköy / İstanbul
Tic. Sic. No: 275822 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275822 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275822 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275822 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275822 Etiler / Beşiktaş / İstanbul

54



ORTAKLIĞI
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

mahal vermemek adına Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından fiyat istikrarı işlemlerinden edinebilecekleri payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulacağını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Yine Şirket'in pay sahipleri tarafından verilen ve yukarıda yer alan taahhütlere konu süre sona erince mevcut ortakların pay satışları veya bu gibi bir satışın gerçekleşebileceğine yönelik bir beklenti oluşabilir ve söz konusu işlemler, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. Yine ana pay sahiplerinin gerçekleştirebileceği pay satışları, Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir, bu da pay değerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda yatırımcıların elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir. Satılan payların yeni sahibi, Şirket'in idaresi konusunda mevcut ortaklar ile aynı başarıyı gösteremeyebilir. Bu durumda Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansı olumsuz yönde etkilenebilir.

Ayrıca gelecekte yapılacak sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen veya kısmen kısıtlanması ya da bu haklarını kullanmamaları durumunda; Şirket'in sermayesi artarken yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacağından, yatırımcıların payının toplam sermayeye oranı azalabilecektir.

Şirket, esas sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.

Türkiye'de halka açık şirketlerin tabii oldukları mevzuata ve ayrıca Şirket esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kâr payı dağıtım politikalarına uygun olarak kâr payı dağıtımları gerekmekte olup söz konusu kâr payı dağıtım politikaları zaman zaman SPK'nın ortaya koyduğu belirli düzenlemelerden etkilenebilir.

Halka açık şirketler, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz olmak üzere kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabılır kâr payını şirket bünyesinde bırakabilmektedir. Söz konusu dağıtılabılır kâr payının hesaplanmasında kullanılan meblağlar ve formüller, SPK tarafından değiştirilebilir. Şirket tarafından kendi pay sahiplerine yapılacak olan herhangi bir kâr payı ödemesinin tutarı ve şekli aşağıdakiler dahil ama bunlarla sınırlı olmamak üzere pek çok etkene bağlıdır:

- Yeterli seviyede kâr elde edilmesi,
- Dağıtılabılır kâr veya yedeklerin durumu,
- Şirket'in serbest nakit akışının müsait olması,
- Şirket'in borçluluk düzeyi, mevcut yükümlülükleri,
- Türkiye'de faaliyet gösteren diğer karşılaştırılabilir halka açık şirketlerin ödediği temettü tutarları,
- Pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri,
- Pandemi ve diğer doğal afetler sonucu düzenleyici otoriteler veya hükümetlerin aldığı tedbirler,
- Bankalarla imzalanmış genel kredi sözleşmeleri kapsamında bankalara verilen negatif taahhütler,
- Yönetim kurulunun takdirine bağlı diğer etkenler,
- Taraf olunan kredi sözleşmelerinin bir bölümünde kar dağıtımına ilişkin sınırlamalar veya ancak belirli şartların sağlanması halinde kar dağıtılabileceğine ilişkin düzenlemeler mevcuttur.

Şirket'in kârlılık düzeyinin yeterli seviyede olmasına rağmen Şirket'in yönetim kurulu, Şirket menfaati açısından kârın başka amaçlar için kullanılmasının daha doğru olacağına kanaat

AKES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Ticaret Sicil No: 275021/TTT İTO: 902399
No: 0785 0291 7790 0001

57



HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

getirebilir. Bu durumda Şirket'e ve/veya Şirket tarafından kendi pay sahiplerine kâr payı ödenmeyebilir. Bunların sonucunda Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik gösterebilir.

TL'nin değerindeki dalgalanmalar pay fiyatını etkileyebilir.

Şirket payları TL cinsinden kote edilecektir ve kâr payı ödemesi yapılması durumunda bu kar payları TL cinsinden ödenecektir. Dolayısıyla TL'nin diğer para birimlerine göre değerinde oluşabilecek dalgalanmalar payların değerini ve Türkiye dışındaki yatırımcılar için başka para birimlerine dönüştürülecek kâr payı ödemelerinin değerini etkileyebilir.

Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

İhraç edilen paylarda, ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. 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 durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, Şirket paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasının sürekli veya geçici olarak kapatılması, Borsa Yönetim Kurulu tarafından Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılması vb. durumlarda Şirket paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.

Şirket'in mevcut pay sahiplerinin ekonomik konjonktür nedeniyle gerçekleştirebileceği pay satışları, Şirket'in pay değerinde bir düşüşe neden olabilir veya Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir ve Şirket'in yönetim anlayışı / tarzı değişebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda Şirket'in ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir.

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması tedarik, üretim, finansman, satış gibi Şirket'e bağımlı faktörlerden oluşabilir. Ayrıca, müşterilerin uluslararası ticari ve ekonomik konjonktürden etkilenmelerine ve tüm bunlardan bağımsız yurt içi veya yurt dışı makroekonomik gelişmelerin kötüleşmesi Şirket'in performansının beklentilerin altında gerçekleşmesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket pay fiyatı diğer işlem gören paylara benzer veya bağımsız şekilde düşebilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar ve siyasi riskler, salgın hastalıklar, deprem, terör eylemleri, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar ve benzeri olağanüstü olayların ekonomiyi, Şirket'in faaliyetlerini, sektörü, üretimi ve tüketimi ve dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz şekilde etkileyebilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, politik gelişmeler, Türkiye'de veya diğer ülkelerde savaş, terör saldırıları, ayaklanmalar, salgın hastalıklar, pandemi veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, deprem, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar ve benzeri olağanüstü olaylar, terör eylemleri ve sıralanan durumların makro-ekonomik ve mikro-ekonomik etkileri ile tüketici alışkanlıkları üzerindeki etkileri Şirket'in finansal durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

AYES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kırmızıdere Mahallesi Çamlıca Çarşısı No: 1
Tic. Sic. No: 27 8622 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27 8622 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Mersis No: 0788 0001 7750 0001



AYES
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kırmızıdere Mahallesi Çamlıca Çarşısı No: 1
Tic. Sic. No: 27 8622 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27 8622 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Mersis No: 0788 0001 7750 0001

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir.

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması tedarik, üretim, finansman, satış gibi Şirket'e bağımlı faktörlerden oluşabilir. Ayrıca, müşterilerin uluslararası ticari ve ekonomik konjonktürden etkilenmelerine ve tüm bunlardan bağımsız yurt içi veya yurt dışı makroekonomik gelişmelerin kötüleşmesi Şirket'in performansının beklentilerin altında gerçekleşmesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket pay fiyatı diğer işlem gören paylara benzer veya bağımsız şekilde düşebilir.

Fiyat tespit raporuna ilişkin varsayımların gerçekleştirilememesi, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Şirket paylarının halka arz fiyatının belirlenmesine esas teşkil eden fiyat tespit raporunda belirtilen varsayımların gerçekleşmemesi durumunda Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve bu durum Şirkete ilişkin gelecek beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in pay fiyatını düşürebilir.

Fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir.

5.4. Diğer Riskler

Bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer verilen diğer riskler:

Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Grup yönetimi müşterilerden alacakları ile ilgili kredi riskini her bir müşteri için ayrı ayrı olmak kaydıyla kredi limitleri belirleyerek ve gerektiği takdirde teminat alarak riskli gördüğü müşterilerine ise sadece nakit tahsilât yoluyla satış yaparak azaltmaktadır. Grup'un tahsilât riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Grup yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun miktarda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

Faiz Oranı Riski

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşulabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Grup'un faiz oranı riski başlıca banka kredilerine bağlıdır.

Faiz taşıyan finansal borçların faiz oranı değişiklik göstermesine karşın faiz taşıyan finansal varlıkların sabit faiz oranı bulunmaktadır ve gelecek yıllardaki nakit akışı bu varlıkların büyüklüğü ile değişim göstermemektedir. Grup'un piyasa faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, her şeyden önce Grup'un değişken faiz oranlı borç yükümlülüklerine bağlıdır. Grup'un bu konudaki politikası ise faiz maliyetini, sabit ve değişken faizli borçlar kullanarak yönetmektir.

AKES
SERMAYE YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
MERSİS NO: 08780001770000001
Tic. Sic. No: 27822
V.D. 76510
Tic. Sic. No: 27822



AKES SERMAYE YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Likidite Riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Kur Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve finansal durum tablosu dışı yükümlülükler sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar / zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Satışlara İlişkin Yoğunlaşma Riski

31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 ile 31.03.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, Grup'un satışlarına ilişkin yoğunlaşma riski ana faaliyetlerinden olan kira gelirlerinden meydana gelmektedir. 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 ile 31.03.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içerisinde, Grup'un satışları ve müşterilerine bakıldığında bazı müşterilerin satışların içindeki payının yüksekliği sebebiyle bir yoğunlaşma riski yarattığı görülmektedir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. D Blok K:3 No:53 Üsküdar / İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	802399-0

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

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



AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. No:53 Üsküdar / İstanbul
Tic. Sicil No: 802399-0 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 785029-1 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 07854291 7700 0001

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Hukuki Statüsü:	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat:	Türkiye Cumhuriyeti Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke:	Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkezinin Adresi:	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. D Blok K:3 No:53 Üsküdar / İstanbul
İnternet Adresi:	www.ahesgyo.com
Telefon Numarası:	0216 545 30 81
Faks Numarası:	0216 545 30 82

Şirket'in yürüttüğü faaliyetler genel olarak 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 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.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

Şirket, Kurul'un 05.12.2023 tarih E-12233903-340.02-46161 sayılı yazısı ile bildirilen 22.11.2023 tarih ve 73/1598 sayılı Kurul kararını takiben, 29.12.2023 tarihinde tescil edilerek "AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olduğundan SPK'n ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esaslarının düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir.

GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, payların ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, GYO statüsünden çıkarılmasına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerine ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

GYO'lar gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföylü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir.



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği GYO'ların kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, GYO Tebliği'nin 22. maddesi ve devamında, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlemektedir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlandırmalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca; GYO'lar alım satım kârı veya kira gelirleri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

GYO'ların portföylerine alınacak bina ve benzeri yapılar için yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması istisna olarak kabul edilir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur: (i) ilk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırımlarına Yönelik Sınırlamalar

GYO'ların yatırımlarına yönelik GYO Tebliği'nde mevcut olan sınırlamalara aşağıda liste halinde yer verilmektedir:

- GYO'lar alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul

projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yoksa ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.

- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliğı olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğı hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- GYO'lar üçüncü kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirebilirler.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir olarak değerlendirilmez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir.
- GYO'lar hiçbir şirkette veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.



- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- İşletmeciler şirketlere,
- Diğer GYO'lara,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde / yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve
- Portföylerinde yer alan ve / veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföylerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında,

- gayrimenkullere,
- gayrimenkul projelerine,
- gayrimenkule dayalı haklara ve
- yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere

yatırım yapmak zorundadır.

Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO'ya dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu çerçevede:

- Şirket 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

Çevre Mevzuatı

Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlar için çevre mevzuat kapsamında ek izin ve onayların alınması gerekmektedir. Söz konusu mevzuatta belirtilen yükümlülüklerin ihlali, Şirket'in faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına ve/veya idari para cezası verilmesine neden olabilecektir. 2872 sayılı Çevre Kanunu, çevreyi korumak için teşebbüsler tarafından alınması gereken tedbirlerin genel hatlarını ve bu tedbirlere uymamanın sonuçlarını düzenlemektedir.

Çevresel Etki Değerlendirmesi

Çevreyi kirletme riski taşıyabilecek faaliyetlerde bulunan işletmeler, Çevre Kanunu madde 11 kapsamında 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca ÇED raporu almak ve çeşitli çevre lisansları ve ikincil

işletmeler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Buna ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlulara altı aydan bir yıla kadar hapis cezası verilmesine neden olabilir.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin "Çevre iznine tabi olmayan işletmeler" başlıklı m.17 hükmü uyarınca, yönetmeliğin EK-1 ve EK-2 listelerinde yer aldığı halde alıcı ortama herhangi bir hava emisyonu ve atıksu deşarjı olmayan işletmeler yetkili mercie müracaat etmek zorundadır.

Sosyal Güvenlik Mevzuatı

Sosyal güvenliğe ilişkin mevzuat 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan ikincil mevzuattan oluşmaktadır. Sosyal güvenlik mevzuatı iş kazası, meslek hastalığı ve hastalık riskleri karşısında ekonomik açıdan korunmaya muhtaç durumda olan işçileri korumayı ve işverenlerin bu husustaki sorumluluklarını düzenler. Şirket'in işçi istihdamında bulunmasından kaynaklı işveren konumunda bulunması nedeniyle Sosyal Sigortalar Kanunu ve ikincil mevzuatta işverenlere öngörülen yükümlülüklere uymak zorundadır. Şirket en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte işyeri bildirgesini Sosyal Güvenlik Kurumu'na vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde bu bildirim Sosyal Güvenlik Kurumu'na yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez.

Şirket'e, T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı tarafından 24.02.2023 tarihi itibarıyla anılan kurum nezdinde muaccel hale gelmiş bir borcun bulunmadığına dair 24.02.2023 tarihli e-Borcu Yoktur Belgesi verilmiştir.

İş Sağlığı ve Güvenliği

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ikincil mevzuatı kapsamında işyerleri tehlike sınıflarına göre üç kategoride sınıflandırılmaktadır: çok tehlikeli, tehlikeli ve az tehlikeli işyerleridir. 26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin EK-1 numaralı eki uyarınca sanayi ve imalat projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri ve enerji projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri az tehlikeli işyeri nitelendirmesine tabidir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup bu çerçevede (a) mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dahil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapar, (b) işyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığını izler, denetler ve uygunsuzlukların giderilmesini sağlar, (c) risk değerlendirmesi yapar veya yaptırır, (ç) çalışana görev verirken, çalışanın sağlık ve güvenlik yönünden işe uygunluğunu göz önüne alır, (d) yeterli bilgi ve talimat verilenler dışındaki çalışanların hayati ve özel tehlike bulunan yerlere girmemesi için gerekli tedbirleri alır.

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında işyeri risk analizlerinin hazırlanması veya revizyonunda teknik destek verilmesi, acil durum planları, yangınla mücadele ve ilk yardım ile ilgili çalışmaların yürütülmesinde teknik destek verilmesi, yangın eğitiminin verilmesi ve tatbikatlarının yapılarak raporlanması, senaryolu yangın tahliye tatbikatlarının yapılması ve raporlanması, iş sağlığı ve güvenliği sistemi dokümantasyon yapısının oluşturulmasında teknik destek verilmesi, iş sağlığı ve güvenliği eğitimlerinin verilmesi, periyodik olarak denetimlerin yapılması ve raporlama, alt işverenlere yönelik örneklemeye yöntemi ile dokümantasyon denetimlerinin yapılması, işyerinde kullanılması gereken güvenlik ve sağlık işaretlerinin tespit

edilmesi, işyerinde kullanılması gereken kişisel koruyucu donanım standartlarının hazırlanması, işyerinde çalışan personelin görevlerine göre yapılacak olan sağlık muayene ve tetkiklerini belirten sağlık standardının hazırlanması, işyerinde yapılacak olan test ve ölçümlere ilişkin izleme ve ölçme planının oluşturulması ve takibi, mevzuat değişikliklerinden firmanın haberdar edilmesi ve değişikliklerin işyerine entegre edilmesinde teknik destek verilmesi, iş müfettişleri tarafından yapılacak olan denetimlere iştirak edilmesi, kaza-araştırma raporlarının oluşturulması ve/veya oluşturulan raporların kontrolü ve kaza sonrası düzeltici faaliyetlerin belirlenmesinde teknik destek verilmesi ve 15.05.2013 tarihli ve 28648 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Çalışanların İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik gereğince işyerinde çalışan üst düzey, orta düzey ve diğer çalışanlara yapılacak olan yıllık eğitim planına göre eğitimlerin verilmesi.

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu 6. maddesi uyarınca ilgili işyerlerinin iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi görevlendirmesi gerekmektedir. Bu yükümlülüğü ihlal eden işverenler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Bu kapsamda, iş güvenliği uzmanı veya işyeri hekimi görevlendirmeyen işverene her bir görevlendirmede kişi için 2024 yılı itibarıyla en az 61.602 TL ve aykırılığın devam ettiği her ay için aynı miktar para cezası uygulanır. İş güvenliği uzmanı veya işyeri hekimi görevlendirmeyen işverene ilişkin para cezaları yüzde elli oranında artırılarak uygulanır.

İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

İnşaat ve Yapı Kullanımı

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı (inşaat ruhsatı) alınması mecburidir. Ayrıca, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde ise bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik bürolarından yapı kullanma izni alınması gerekir.

GYO Tebliğ madde 25(1)’de belirtildiği üzere GYO’ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

İlk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İzin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaatla başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat sürecinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının ruhsatı ve İmar Kanunu’na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re’sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, çevre her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.



[Signature]
YATIRIM
ŞİRKETİ A.Ş.

Yapı Ruhsatları

İmar Kanunu'nun 29'uncu maddesi uyarınca yapı ruhsatı verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaat başlanması gerekir. Bu süre zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama süresiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca faaliyeti sırasında çerçevesinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseseler gayrisihhi müessese olarak adlandırılmaktadır. Gayrisihhi müesseseler de kendi içlerinde birinci, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhi müesseseler olarak üçe ayrılmaktadırlar. Konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gereken müesseseler birinci sınıf gayrisihhi müessese olarak adlandırılırken, konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gerekmeyen, bununla birlikte müessesenin faaliyetinin gerektirdiği durumlarda izin verilmeden önce civarında ikamet edenlerin esenlik ve istirahatı hususunda konumu, tesisatı ve vaziyeti itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşması için inceleme yapılması gerekli müesseseler ikinci sınıf gayrisihhi müessese olarak adlandırılmaktadırlar. Bu kapsamda, söz konusu müesseseler: (i) geçerli bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında faaliyet göstermeli ve (ii) işletmenin faaliyet alanında gerekli mesleki niteliklere sahip bir yönetici atamalıdır. Belediyeler, hijyenik ve hijyenik olmayan tesisleri denetleme ve bu tesislerin kamu sağlığı ve çevre bakımından tehlike arz etmesi halinde, söz konusu tesisin faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulması dahil olmak üzere gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik m.6 uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir.

Akol Avukatlık Bürosu tarafından hazırlanan 18.07.2024 tarihli Hukukçu Raporu'nun "Sonuç" başlıklı kısmında; Şirket'in ve iştirakleri Çağrankaya Turizm ve Sour Turizm'in işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmadığı, Şirket'ten alınan 27.05.2024 tarihli beyan uyarınca eksik işbu ruhsatlar için gerekli başvuruların yapıldığı, bunun dışında Şirket'in ilgili mevzuat tahtında temin edilmesi gereken yetki, izin, ruhsat vb. belgelere sahip olduğu ifade edilmiştir.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Tarih	Gelişme
2012	Şirket, 03.01.2012 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde, "Süleyman Ekşi İnşaat Yapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi" unvanıyla kurulmuştur.
2015	Şirket'in 1.000.000 TL olan sermayesi 5.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
2015	21.05.2015 tarihi itibarıyla Şirket'in unvanı ve türü "Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiştir.
2017	İstanbul ili Gaziosmanpaşa ilçesinde bulunan 2260.84 m ² büyüklüğünde ve imar planında turizm, ticaret ve konut alanında yer alan arsa satın alınmıştır.
2018	Şirket'in 5.000.000 TL olan sermayesi 10.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

AKES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kıskırtıcı Cad. No: 63/3 Kat: 3 Katlar İstanbul
Tel: 0212 327 8822 Faks: 0212 327 8825
Uyrukları: T.C. 275029 778 İTÖ: 002399
Mersis No: 0780 0201 7790 0001



AKES
GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2019	Şirket'in maliki olduğu İstanbul ili Üsküdar ilçesinde bulunan 9 katlı betonarme yapı niteliğindeki okul binası, 01.09.2019 tarihinde kurumsal kiracıya kiralanmıştır.
2020	İstanbul ili Pendik ilçesinde bulunan 12046.00 m ² büyüklüğünde ticari nitelikteki arsa satın alınmıştır.
2020	Kocaeli ili Gebze ilçesinde bulunan 6675.41 m ² büyüklüğündeki arsa satın alınmıştır.
2020	Şirket'in 10.000.000 TL olan sermayesi 145.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
2023	Antalya ili Gazipaşa ilçesinde bulunan 6141.28 m ² büyüklüğünde ve villa projesi yapılmak üzere arsa satın alınmıştır.
2023	Antalya ili Gazipaşa ilçesinde bulunan 53676.39 m ² büyüklüğünde ve 5 yıldızlı 700 yataklı otel tesisi gerçekleştirmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan ön izin alınmıştır.
2023	İstanbul ili Gaziosmanpaşa ilçesinde bulunan Vadi Evleri Projesi kapsamında yapımı tamamlanan 174 adet konut ve 28 adet dükkan ve 1 adet ticari yapı vasfındaki taşınmazın tapuları teslim alınmıştır.
2023	Şirket tarafından, Sour Turizm ve Çağrankaya Turizm şirketlerinin %49 hissesi satın alınmıştır.
2023	Kurul'un 5.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02-46161yazı ile Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., "AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Şirket'in ve iştiraklerinin yatırımları, işbu izahname tarihi itibarıyla gayrimenkul portföyünden ve haklardan oluşmaktadır. Şirket'in ve iştiraklerinin aktifinde 31.03.2024 tarihi itibarıyla;

1. İstanbul ili Gaziosmanpaşa ilçesinde bulunan 2.260,84 m² büyüklüğünde ve imar planında turizm, ticaret ve konut alanında yer alan arsa,
2. İstanbul ili Üsküdar ilçesinde bulunan 9 katlı betonarme yapı niteliğindeki okul binası,
3. İstanbul ili Pendik ilçesinde bulunan 12.046 m² büyüklüğünde ticari nitelikteki arsa,
4. Kocaeli ili Gebze ilçesinde bulunan 6.675,41 m² büyüklüğündeki arsa,
5. Antalya ili Gazipaşa ilçesinde bulunan 6141.28 m² büyüklüğünde ve villa projesi yapılmak üzere satın alınan arsa,
6. Antalya ili Gazipaşa ilçesinde bulunan 53.676,39 m² büyüklüğünde ve 5 yıldızlı 700 yataklı otel tesisi gerçekleştirmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan ön izni alınan arsa,
7. Çağrankaya Turizm iştiraki ile Antalya ili Gazipaşa ilçesinde bulunan 54.529,78 m² büyüklüğünde ve 5 yıldızlı 700 yataklı otel tesisi gerçekleştirmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan ön izni alınan arsa,



8. Sour Turizm iştiraki ile Antalya ili Gazipaşa ilçesinde bulunan 53.149,97 m² büyüklüğünde ve 5 yıldızlı 700 yataklı otel tesisi gerçekleştirmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan ön izni alınan arsa ve
9. İstanbul ili Gaziosmanpaşa ilçesinde bulunan Vadi Evleri Projesi kapsamında yapımı tamamlanan 174 adet konut, 28 adet dükkan ve 1 adet ticari yapı vasfındaki taşınmazlar bulunmaktadır.

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

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

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

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

(c) İlgili gayrimenkul, 6.675,41 m² arsa alanından oluşmaktadır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir ipotek bulunmamaktadır fakat 30 Temmuz 2020 tarihli 33315 sayılı yazıya göre imar uygulamasının iptaline yönelik şerh bulunmaktadır. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış

herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir. Şirket özsermayesi ile alınmıştır.

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

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

(f) İlgili gayrimenkul, 6.680 m² arsa alanından oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir. Şirket özsermayesi ile alınmıştır. Öte yandan yatırım amaçlı gayrimenkullerde yer almamakla birlikte, Antalya ili Gazipaşa ilçesinde bulunan 53.676,39 m² büyüklüğünde ve 5 yıldızlı 700 yataklı otel tesisi gerçekleştirmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan ön izni kapsamında 143.750.000 TL nakdi ödeme yapılmış olup ilgili tutar Emlak Katılım Bankası'ndan kredi kullanımı ile finanse edilmiştir. Henüz inşasına başlanılmamıştır.

Şirket'in iştirakleri olan Sour Turizm ve Çağrankaya Turizm tarafından, Antalya ili Gazipaşa ilçesinde bulunan ve otel tesisi gerçekleştirmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan ön izin alınmıştır.

Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen şirketlerin faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

1. Çağrankaya Turizm'in ortağı konumunda bulunan AHES İnşaat, 16.06.2023 tarihinde, Kuru Mahallesi, 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") tescilli Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 54.529,78 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 145.000.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04.07.2023 tarihli yazısına istinaden, AHES İnşaat, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izin almıştır.
2. Sour Turizm Anonim Şirketi'nin ortağı konumunda bulunan AHES İnşaat, 20.06.2023 tarihinde, Kuru Mahallesi, 1473 Ada 1 Parsel, 1474 Ada 1 Parsel ve DHTA tescilli Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 53.149,97 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 148.750.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023

