



# **AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**

**31.03.2025 TARİHLİ 2025 YILI İLK ÜÇ AYLIK  
KONSOLİDE OLMAYAN FAALİYET RAPORU**

## İçindekiler Tablosu

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>GENEL BİLGİLER .....</b>                                                           | <b>3</b>  |
| Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı .....                                        | 4         |
| <b>YÖNETİM KURULU ve ÜST YÖNETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>DÖNEM İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER .....</b>                         | <b>12</b> |
| <b>FİNANSAL DURUM.....</b>                                                            | <b>13</b> |
| <b>KAR DAĞITIM POLİTİKASI .....</b>                                                   | <b>17</b> |
| <b>RİSKLER ve YÖNETİM KURULUNUN GÖRÜŞLERİ .....</b>                                   | <b>18</b> |
| <b>PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>                        | <b>21</b> |
| <b>KİRAYA VERİLEN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER .....</b>                               | <b>29</b> |
| <b>GYO TEBLİĞİ 38. MADDE KAPSAMINDA PORTFÖY SINIRLAMALARI HAKKINDA BİLGİLER .....</b> | <b>30</b> |

## GENEL BİLGİLER

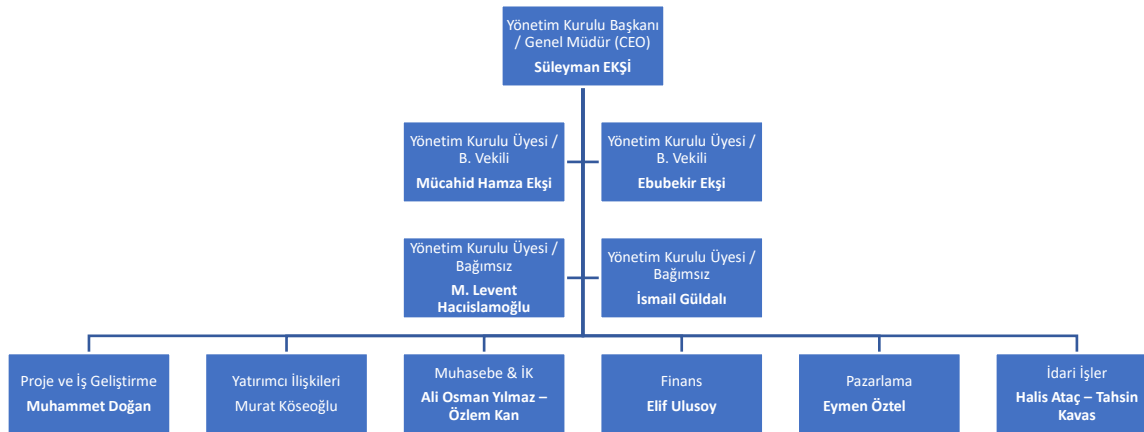
|                        |                                                                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unvanı                 | AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                               |
| Vergi Dairesi          | Ümraniye V.D.                                                                                         |
| Vergi Numarası         | 7850291779                                                                                            |
| Ticaret Sicil Numarası | 802399                                                                                                |
| Merkez Adresi          | Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. No: 53/3                                                                    |
| Telefon Numarası       | 90 216 327 88 22                                                                                      |
| Faks Numarası          | 90 216 327 88 25                                                                                      |
| E-Mail                 | <a href="mailto:yatirimciiliskileri@ahesgyo.com">yatirimciiliskileri@ahesgyo.com</a> info@ahesgyo.com |
| Web                    | <a href="https://ahesgyo.com/">https://ahesgyo.com/</a>                                               |

- Şirket'in merkezi İstanbul İli Üsküdar ilçesindedir. Adresi Kısıklı mahallesi Alemdağ caddesi Ahes iş merkezi No: 53 Kat: 3 Üsküdar/İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve T.C. Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum sona erme sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.
- Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02.46161 sayılı yazısı ile bildirilen 22.11.2023 tarih ve 73 / 1598 sayılı kararının ardından 08.01.2024 tarihinde yapılan ve 04.01.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket'in ticaret ünvanı AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'dir. Faaliyet Raporu'nda kısaca "Şirket" diye anılacaktır.
- 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 Kurulu'nca 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 ülkenin lokomotif sektörlerinden bir tanesidir. Şirket, gayrimenkul sektöründe faaliyetlerine ağırlıklı olarak satış ve kiralama işlemleri üzerinden devam etmektedir.
- Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 195.000.000 TL'dir. Paylar 1 TL itibari değer ile 195.000.000 adet olarak çıkarılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları; A Grubu nama 20.000.000 adet pay karşılığı 20.000.000 TL'den, B Grubu hamiline 175.000.000 adet pay karşılığı 175.000.000 TL olarak toplamda 195.000.000 TL'den oluşmaktadır.
- Şirket'in Esas Sözleşmesi gereği, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.
- Şirketin, hesap dönemi sonu itibariyle 2 adet iştiraki bulunmaktadır. Şirketin, "Çağrankaya Turizm A.Ş." ve "Sour Turizm A.Ş" iştiraklerinin ikisinde de %49 oranında payı bulunmaktadır.

### 1.1 Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

- Şirket'in organizasyon yapısı aşağıdaki gibidir;



Şirket, III – 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 19. Maddesine uygun olarak *“bünyesinde faaliyetlerin etkin bir şekilde yürütülmesini sağlayacak sayıda nitelikli personelin istihdam edilmesi ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen görevleri yerine getirecek ihtisas personelinin”* hükmüne uygun personel istihdamı gerçekleştirmektedir.

Yönetim Kurulu üyeleri yönetim üzerinde söz sahibidir. Şirket yönetiminde söz sahibi olan kişi ise Genel Müdür'dür. Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı olan Süleyman Ekşi, Yönetim Kurulu tarafından Genel Müdür olarak görevlendirilmiştir.

- Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir;

| Ortaklar / Ticari Unvan       | Pay Oranı   | Pay Tutarı            |
|-------------------------------|-------------|-----------------------|
| Süleyman Ekşi                 | %33,46      | 65.250.000 TL         |
| Mücahid Hamza Ekşi            | %18,59      | 36.250.000 TL         |
| Ebubekir Ekşi                 | %17,10      | 33.350.000 TL         |
| AHES İnşaat Tic. ve San. A.Ş. | %5,21       | 10.150.000 TL         |
| Halka Açık Kısım              | %25,64      | 50.000.000 TL         |
| <b>TOPLAM</b>                 | <b>%100</b> | <b>195.000.000 TL</b> |
| Sermaye Düzeltme Farkları     |             |                       |
| <b>Ödenmiş Sermaye</b>        |             |                       |

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin, T.C. Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nin onaylarına istinaden, 725.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut ortakların rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle 195.000.000 TL'ye çıkartılması nedeniyle artırılan 50.000.000 TL nominal sermaye tutarını temsil eden payları, 21 - 22 - 23 Ağustos 2024 tarihlerinde 25,20 TL fiyatla halka arz edilmiş olup, Şirket payları, “AHSYG” kodu ve sürekli işlem yöntemiyle 29 Ağustos 2024 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle şirketin payları BIST Ana Pazar'da işlem görmektedir.

## YÖNETİM KURULU ve ÜST YÖNETİME İLİŞKİN BİLGİLER

| Adı Soyadı             | Görevi                   | Son 5 Yılda Üstlendiği Görevler | Görev Süresi |
|------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------|
| Süleyman Ekşi          | Yön. Kur. Bşk. / CEO     | Yönetim Kurulu Bşk.             | 3 Yıl        |
| Ebubekir Ekşi          | Yön. Kur. Bşk. Vekili    | Yönetim Kurulu Bşk. Yard.       | 3 Yıl        |
| Mücahid Hamza Ekşi     | Yön. Kur. Bşk. Vekili    | Yönetim Kurulu Bşk. Yard.       | 3 Yıl        |
| M. Levent Hacıslamoğlu | Yön. Kur. Üyesi / Bğmsz. | Yönetim Kurulu Üyesi            | 3 Yıl        |
| İsmail Güldalı         | Yön. Kur. Üyesi / Bğmsz. | Yönetim Kurulu Üyesi            | 3 Yıl        |

Şirketimizin icracı Yönetim Kurulu üyelerine, Yönetim Kurulu üyelikleri kapsamında herhangi bir huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatler ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminat sağlanmamaktadır.

Şirket'in yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzâmı, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu tarafından Şirket işlerinin yürütülebilmesi için bir genel müdür ve gerekli sayıda müdür atanır. Şirket'in Genel Müdür görevini aynı zamanda Yönetim Kurulu Başkanı olan Süleyman Ekşi yürütmektedir.

### **Süleyman Ekşi – Yönetim Kurulu Başkanı / Genel Müdür**

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

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

Türkiye'nin ilk GYO'larından olan İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasının kurucu ortağı / yönetim kurulu üyesi olarak 2007 - 2017 tarihleri arasında görev yapmıştır. Sosyal sorumluluk kapsamında Hakkı EKŞİ vakfı ve EKŞİOĞLU Vakfı yönetim kurulunda görev almakta olup sağlık, eğitim ve kültür adı altında bağış binaları yapmış ve halkımızın hizmetine sunmuştur.

### **Ebubekir Ekşi – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı / Vekili**

Ebubekir Ekşi, Beykent Üniversite İnşaat Mühendisliği Bölümünü tamamlamıştır. Ebubekir Ekşi 2014 yılından itibaren grup şirketleri AHES İnşaat A.Ş, SHEMA Yapı, Süleyman EKŞİ A.Ş firmalarının yönetiminde aktif rol alarak projelerin başarıyla yürütülmesini sağladı.

Günümüzde devam eden şehir hastanesi, milli savunma bakanlığı projeleri, sanayi sitesi, toplu konut, üniversiteler ve özel inşaatlar toplamda 20 milyar TL kamu projesinin yönetiminde yer almaktadır.

### **Mücahid Hamza Ekşi – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı / Vekili**

Mücahid Hamza Ekşi, Beykent üniversitesi inşaat mühendisliği bölümünden mezun oldu. Lisans eğitime devam ederken babası ve kardeşleri ile AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'yi kurdu ve Türkiye'nin birçok bölgesinde projeler yaptı ve bu çalışmalarını halen sürdürmektedir.

İş hayatındaki deneyimlerini ve birikimini sosyal sorumluluk kapsamında faydaya dönüştürmek üzere çeşitli dernek, vakıf ve kulüplerde üyelikleri devam etmektedir.

### **M. Levent Hacıislamoğlu – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1975 yılında Trabzon'da doğmuştur. ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1996 yılında mezun olmuştur.

1997-1998 Hazine Müsteşarlığı Ekonomik Araştırmalar Genel Müdürlüğü'nde Uzman Yardımcısı, 1999 - 2005 Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi ve Aracılık Faaliyetleri Dairesi'nde Uzman olarak çalıştıktan sonra özel sektör kuruluşlarında çeşitli kademelerde görevlerde bulunmuştur.

Hali hazırda AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nezdindeki bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevinin yansira, İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği, Onur Yüksek Teknoloji A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği ve Global Kitle Fonlama Platformu A.Ş. Yatırım Komitesi Üyeliği görevlerini yürütmektedir.

### **İsmail Güldalı – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

İsmail Güldalı, İnşaat Mühendisliği Bölümünü tamamlamıştır. Çeşitli inşaat ve taahhüt işlerinin yapımında yer almıştır. Özellikle otel işletmeciliği konusunda tecrübesi bulunmaktadır.

İsmail Güldalı 2021 yılından itibaren İstanbul'da yer alan 5 yıldızlı otel grubunun tüm inşaat ve taahhüt işlerinin planlanması, idaresi, satın alması, organizasyonu ve yönetim kurulu danışmanlığında aktif rol alarak projelerin başarıyla yürütülmesini sağlamaktadır.

### **Yönetim Kurulu Üyeleri Bağımsızlık Beyanı**

Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğ Eki madde 4.3.6 kapsamında

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticarî ilişkinin kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu ve

h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu

Yukarıda belirtmiş olduğum hususlar doğrultusunda TTK ve SPK mevzuatında belirtilmiş olan bağımsız üye şartlarını taşıdığımı beyan ederim



**M. Levent Hacıslamoğlu**  
**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

**İsmail Güldalı**  
**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

### **Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler**

Yönetim Kurulu'nun 03.12.2024 ve 2024/019 sayılı Kararı ile; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulacak komiteler ve komitelerin çalışma esasları belirlenmiştir. Söz konusu karar doğrultusunda Şirket bünyesinde ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek görülmediğinden Kurumsal Yönetim Komitesi'nin söz konusu komitelerin görevlerini yerine getirmesine karar verilmiştir.

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Komitenin amacı, Şirket varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir. Komite bu amaçla, risklere ilişkin erken teşhislerini ortaya koyar, gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla gerekli çalışmaları yürütür. Risk Yönetim Sistemleri yılda en az 1 kez gözden geçirilir. Komite, gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaların yazılı kaydını tutar. Komite yaptığı çalışmaları ve yapılan toplantı sonuçlarını bir rapor haline getirerek Yönetim Kurulu'na sunar.

Komite, faaliyetleri ile ilgili olarak ihtiyaç duyulması halinde bağımsız uzman görüşünden yararlanır. Bu durumda hizmet alınan uzman kişi/kuruluş hakkında bilgi ve bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususunda faaliyet raporunda bilgi verilir. Komite, faaliyet dönemi içerisinde herhangi bir uzman görüşünden faydalanmamıştır. Komite, faaliyet dönemi içerisinde halka arz sonrasında bir defa toplantı gerçekleştirmiştir.

| <b>Komite Üyesinin Adı Soyadı</b> | <b>Komitedeki Görevi</b> | <b>Yönetim Kurulu Üyelik Durumu</b> | <b>Görevi</b>                 |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Mücahid Hamza Ekşi                | Başkan                   | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı    | Yönetim Kurulu Başkan Vekili  |
| İsmail Güldalı                    | Üye                      | Yönetim Kurulu Üyesi                | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |

### **Denetim Komitesi**

Komitenin amacı, Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetim, şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Komite bu amaçla, Şirket'in muhasebe sistemi, bağımsız denetim, iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişi ve denetimi amacıyla gerekli çalışmaları yürütür.

Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, denetim kuruluş ile imzalanacak bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve denetim kuruluşunun çalışmalarının her aşamada gözetimini sağlar. Bağımsız denetim şirketi ile imzalanacak sözleşme kapsamında şirketin bağımsız denetim kuruluşundan alacağı hizmetlerin belirlenmesi ve yönetim kurulunun onayına sunulması çalışmalarını gerçekleştirir.

Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetim konuları ile ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkeleri çerçevesinde değerlendirilmeleri konularında uygulanacak yöntem ve kriterlerin belirlenmesi konularında çalışmalar yürütür.

Kamuyla paylaşılacak olan yıllık ve ara dönem finansal tablolarının Şirket'in riayet ettiği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluk ve doğruluğuna dair değerlendirmeleri yapar. Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetim görevlilerinin de görüşleri alınarak Komite tarafından gerçekleştirilen değerlendirmelerle birlikte Yönetim Kurulu'nun yazılı onayına sunumunu gerçekleştirir. Komite'nin görev ve sorumluluk alanına giren tespit ve konulara ilişkin değerlendirmelerin ve önerilerin derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirilmesini sağlar.

Komite en az 3 ayda bir olmak üzere yılda 4 kez toplanır. Gerçekleştirilen toplantıların sonuçları tutanağa bağlanarak, toplantıda alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetim Komitesinin hesap dönemi içerisinde gerçekleştirdiği faaliyetler, Yönetim Kurulu'na gerçekleştirilen yazılı bildirimlerin sayısı Yıllık Faaliyet Raporu'nda belirtilir.

Komite, faaliyetleri ile ilgili olarak ihtiyaç duyulması halinde bağımsız uzman görüşünden yararlanır. Bu durumda hizmet alınan uzman kişi/kuruluş hakkında bilgi ve bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususunda faaliyet raporunda bilgi verilir. Komite, faaliyet dönemi içerisinde herhangi bir uzman görüşünden faydalanmamıştır.

Komite, faaliyet dönemi içerisinde halka arz sonrasında gerçekleştirmiş olduğu toplantıda, Yönetim Kurulu'nun şirketin finansal tabloların denetlenmesi amacıyla Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun seçimi hakkında görüş vermiştir. Yönetim Kurulu, komiteden alınan görüşle 2024 Yılı Hesap Dönemi'ne ilişkin şirketin finansal tablolarının denetlenmesi amacıyla RAM Bağımsız

Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin belirlenmesine karar verilmiştir. Söz konusu karar 30.12.2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilerek yürürlüğe girmiştir.

| Komite Üyesinin Adı Soyadı | Komitedeki Görevi | Yönetim Kurulu Üyelik Durumu | Görevi                        |
|----------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------|
| İsmail Güldalı             | Başkan            | Yönetim Kurulu Üyesi         | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |
| M. Levent Hacıslamoğlu     | Üye               | Yönetim Kurulu Üyesi         | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Komitenin amacı, Şirket bünyesinde Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumun hangi düzeyde gerçekleştiği, uygulanmayan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile ilgili uygulanmama gerekçelerini ve muhtemel veya meydana gelen çıkar çatışmalarının tespiti ve Yönetim Kurulu'na Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması konusunda iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarının gözetilmesini kapsar.

Komite, ayrı ayrı komiteler kurulmamış olması sebebiyle Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi çalışmalarını da bünyesinde yürütür.

Komite Başkanı, her şekilde Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Komite üyeliği için Yönetim Kurulu üyeliği zorunlu değildir. Konusunda uzman kişiler gerekli görülmesi durumunda komite üyesi olabilir. İcra Başkanı / Genel Müdür (CEO) komite içerisinde görev alamaz. Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin doğal üyesidir ve Komite Üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi çalışmaları kapsamında Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu, meydana çıkan veya potansiyel çıkar çatışmalarını tespiti, Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda kurum bünyesinde gerçekleştirilecek iyileştirici çalışmalara dair tavsiyeler ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yürüttüğü çalışmaların gözetilmesi faaliyetlerini yürütür.

Komite, Aday Gösterme Komitesi çalışmaları kapsamında Şirket'in Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim pozisyonları için uygun adayların saptanması, adayların değerlendirilmesi ve eğitimi ile ilgili şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu konu ile ilgili politika ve stratejilerin belirlenmesi konusunda gerekli çalışmaları yürütür. Yönetimin ve yatırımcılar da dahil olmak üzere bağımsız yönetim kurulu üyeliği aday tekliflerinin, adayın gerekli bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığına dair gerekli

hususlarında dikkate alınarak bir değerlendirme yapılması ve söz konusu değerlendirmeyi bir rapor ile Yönetim Kurulu onayına sunulması faaliyetlerini gerçekleştirir.

Komite, Ücret Komitesi çalışmaları kapsamında Yönetim Kurulu üyelerinin ve Şirket Üst Yönetimi'nin ücretlendirilmesinde benimsenecek ilke, kriter ve uygulamaların Şirket'in uzun vadeli stratejik hedefleri dikkate alınarak tespit edilmesi ve bu ilke, kriter ve uygulamaların gözetimini gerçekleştirir. Ücretlendirme amacıyla benimsenen kriterlere ulaşılma derecesi göz önünde bulundurularak, Yönetim Kurulu üyeleri ve Şirket Üst Yönetimi'ne ödenecek ücretlerle ilgili tavsiyelerini yönetim kuruluna sunar.

Kurumsal Yönetim Komitesi, faaliyetleri ile ilgili olarak ihtiyaç duyulması halinde bağımsız uzman görüşünden yararlanır. Bu durumda hizmet alınan uzman kişi/kuruluş hakkında bilgi ve bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususunda faaliyet raporunda bilgi verilir. Komite, faaliyet dönemi içerisinde herhangi bir uzman görüşünden faydalanmamıştır.

| Komite Üyesinin Adı Soyadı | Komitedeki Görevi | Yönetim Kurulu Üyelik Durumu     | Görevi                          |
|----------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Mücahid Hamza Ekşi         | Başkan            | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı | Yönetim Kurulu Başkan Vekili    |
| M. Levent Hacıslamoğlu     | Üye               | Yönetim Kurulu Üyesi             | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi   |
| Murat Köseoğlu             | Üye               | Üye Değildir                     | Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi |

## DÖNEM İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- Şirketimiz portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin olarak 2024 yılsonu değerlemeleri yaptırılmış ve bu çalışmalara ilişkin olarak hazırlanmış değerlendirme raporları KAP'ta yayımlanmıştır.
- 31.01.2025 tarihinde, Şirketimizin Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar doğrultusunda, SPKn gereği, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ( III - 48.1 ) Md. 35/2 hükümleri uyarınca şirket gayrimenkul portföyünde yer alan değerlemeye tabi her bir varlık için ve 2025 yılı içerisinde portföye alınabilecek değerlemeye tabi varlıkların değerlendirme hizmetinin ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş. ve REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.
- 07.03.2025 tarihinde, Şirket'in Gayrimenkul Portföyü içerisinde yer alan İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6802 Ada 1 Parsel üzerinde kayıtlı bulunan 2.260,84 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde diğer malikin sahip olduğu 339,05 m<sup>2</sup> hisse

20.343.000 TL bedelle satın alınmıştır. Söz konusu alım ödemesi peşin+vadeli şeklinde gerçekleşmiştir. Tapu işlemleri gerçekleştirilerek satın alma işlemleri tamamlanmıştır. Söz konusu satın alım işlemi beraber Şirket, arsa üzerinde tam mülkiyet hakkını elde etmiştir.

- Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Sorumlusu Doğucan Balal, 10.03.2025 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmış, yerine 24.03.2025 tarihi itibarıyla Murat Köseoğlu atanmıştır.

## FİNANSAL DURUM

### FİNANSAL TABLOLAR

|                                                 |    | Cari dönem          | Geçmiş dönem        |
|-------------------------------------------------|----|---------------------|---------------------|
|                                                 |    | Sınırlı             |                     |
|                                                 |    | Bağımsız Denetimden | Bağımsız Denetimden |
|                                                 |    | Geçmemiş            | Geçmiş              |
| Dipnot Referansları                             |    | 31.03.2025          | 31.12.2024          |
| <b>VARLIKLAR</b>                                |    |                     |                     |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                          |    |                     |                     |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                       | 6  | 1.007.048.075       | 1.034.665.731       |
| Ticari Alacaklar                                | 8  | 21.186.074          | 22.503.498          |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar         |    | -                   | -                   |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar |    | 21.186.074          | 22.503.498          |
| Diğer Alacaklar                                 | 9  | -                   | 682.389             |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar          |    | -                   | -                   |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  |    | -                   | 682.389             |
| Stoklar                                         | 11 | 304.821.719         | 309.049.369         |
| Peşin Ödenmiş Giderler                          | 13 | 18.232.819          | 1.854.955           |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar          | 30 | 11.456.026          | 11.196.634          |

|                                           |    |                      |                      |
|-------------------------------------------|----|----------------------|----------------------|
| Diğer Dönen Varlıklar                     | 12 | 2.038.126            | 5.576.033            |
| <b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>             |    | <b>1.364.782.839</b> | <b>1.385.528.609</b> |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                    |    |                      |                      |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar | 15 | 374.792.626          | 379.765.761          |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                 | 16 | 227.123              | 248.416              |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller             | 18 | 3.888.080.344        | 3.867.236.907        |
| Maddi Duran Varlıklar                     | 19 | 973.177              | 973.177              |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar             | 17 | 7.527                | 8.656                |
| Peşin Ödenmiş Giderler                    | 13 | 316.322.015          | 316.221.064          |
| <b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>             |    | <b>4.580.402.812</b> | <b>4.564.453.981</b> |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                   |    | <b>5.945.185.651</b> | <b>5.949.982.590</b> |

|                     |  | <b>Cari dönem</b> | <b>Geçmiş dönem</b> |
|---------------------|--|-------------------|---------------------|
|                     |  | <b>Sınırlı</b>    |                     |
|                     |  | <b>Bağımsız</b>   | <b>Bağımsız</b>     |
|                     |  | <b>Denetimden</b> | <b>Denetimden</b>   |
|                     |  | <b>Geçmemiş</b>   | <b>Geçmiş</b>       |
| <b>Dipnot</b>       |  |                   |                     |
| <b>Referansları</b> |  | <b>31.03.2025</b> | <b>31.12.2024</b>   |

#### KAYNAKLAR

#### KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

|                                                    |    |            |            |
|----------------------------------------------------|----|------------|------------|
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                           | 7  | 511.977    | 119.387    |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları   | 7  | 32.527     | 35.800     |
| Ticari Borçlar                                     | 8  | 10.529.543 | 3.443.519  |
| - <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>         |    | -          | -          |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> |    | 10.529.543 | 3.443.519  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar   | 10 | 2.324.305  | 2.130.317  |
| Diğer Borçlar                                      | 9  | 188.571    | 20.339.808 |

|                                                                   |      |                      |                      |
|-------------------------------------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                                |      | 3.427                | 20.220.570           |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                        |      | 185.144              | 119.238              |
| Ertelenmiş Gelirler                                               | 14   | 4.538.978            | 4.537.978            |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                           |      | 1.161.276            | 622.994              |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar              | 21   | 339.820              | 309.927              |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar                                   | 20   | 821.456              | 313.067              |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                           |      | <b>19.287.177</b>    | <b>31.229.803</b>    |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                  |      |                      |                      |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                          | 7    | 82.898               | 97.040               |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                           | 21   | 422.475              | 447.993              |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar              |      | 422.475              | 447.993              |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                      | 30   | 844.158.247          | 823.692.888          |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                           |      | <b>844.663.620</b>   | <b>824.237.921</b>   |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                       |      | <b>863.950.797</b>   | <b>855.467.724</b>   |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                |      |                      |                      |
| Ödenmiş Sermaye                                                   | 22.1 | 195.000.000          | 195.000.000          |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                         | 22.1 | 753.233.576          | 753.233.576          |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar                                | 22.5 | 1.405.669.156        | 1.405.669.156        |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak                     |      |                      |                      |
| Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler                       |      | 9.476                | 11.115               |
| Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                              |      | 9.476                | 11.115               |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | 22.4 | 9.476                | 11.115               |
| Geçmiş Yıllar Kar / Zararları                                     | 22.3 | 2.740.601.019        | 2.969.234.866        |
| Net Dönem Karı / Zararı                                           | 31   | (13.278.373)         | (228.633.847)        |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                         |      | <b>5.081.234.854</b> | <b>5.094.514.866</b> |

**TOPLAM KAYNAKLAR**

5.945.185.651

5.949.982.590

|                                                                              |                     | Cari dönem          | Geçmiş dönem        |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                              |                     | Sınırlı             | Özel                |
|                                                                              |                     | Bağımsız Denetimden | Bağımsız Denetimden |
|                                                                              |                     | Geçmemiş            | Geçmiş              |
|                                                                              | Dipnot Referansları | 01.01.-31.03.2025   | 01.01.-31.03.2024   |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                  |                     |                     |                     |
| Hasılat                                                                      | 23.1                | 33.420.223          | 9.650.915           |
| Satışların Maliyeti                                                          | 23.2                | (5.314.786)         | -                   |
| <b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>                                                    |                     | <b>28.105.437</b>   | <b>9.650.915</b>    |
| Genel Yönetim Giderleri                                                      | 25.1                | (7.815.276)         | (8.927.712)         |
| Pazarlama Giderleri                                                          | 25.2                | (157.664)           | -                   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                           | 26.1                | 1.757.080           | 57.428.924          |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                                           | 26.2                | (1.213.769)         | (58.157.757)        |
| <b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>                                         |                     | <b>20.675.808</b>   | <b>(5.630)</b>      |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                            | 27.1                | 152.863             | -                   |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar | 15                  | (4.973.135)         | 22.252.033          |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ</b>                                    |                     |                     |                     |
| <b>FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>                                              |                     | <b>15.855.536</b>   | <b>22.246.403</b>   |
| Finansman Gelirleri                                                          | 28.1                | 101.246.525         | 142.535             |
| Finansman Giderleri (-)                                                      | 28.2                | (154.209)           | (10.702.283)        |
| Parasal Kazanç / (Kayıp), net                                                | 29                  | (97.620.709)        | 40.263.983          |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ</b>                                   |                     |                     |                     |
| <b>KARI / (ZARARI)</b>                                                       |                     | <b>19.327.143</b>   | <b>51.950.638</b>   |



|                                                      |           |                     |                   |
|------------------------------------------------------|-----------|---------------------|-------------------|
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b> |           | <b>(32.605.516)</b> | -                 |
| Dönem Vergi (Gideri) / Geliri                        | 30        | (12.139.455)        | -                 |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri                   | 30        | (20.466.061)        | -                 |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                         | <b>31</b> | <b>(13.278.373)</b> | <b>51.950.638</b> |
| <b>Pay Başına Kazanç / (Kayıp)</b>                   | <b>31</b> | <b>(0,07)</b>       | <b>3.582,80</b>   |

## KAR DAĞITIMI POLİTİKASI ve KAR DAĞITIM KARARI

Kâr payı dağıtım esasları, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'nci maddesinde düzenlenmiştir;

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

*Genel Kanuni Yedek Akçe*

*a) %5'i Kanuni Yedek Akçe'ye ayrılır.*

*Birinci Temettü*

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

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

*İkinci Temettü*

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

*Genel Kanuni Yedek Akçe*

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

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

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

Kâr payının dağıtım zamanına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin “Kar Dağıtım Zamanı” başlıklı 32'nci maddesinde düzenlenmiştir;

“Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.”

İlke olarak, mevzuat ve finansal imkanların el verdiği ölçüde piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye ihtiyacı, yatırım ve finansman politikası, mevzuatta ortaya çıkan değişiklikler, borçluluk, karlılık ve şirketin likidite durumu, ulusal ve küresel ölçekte konjonktürel şartlar gibi unsurlar dahil olmak üzere bunlarla sınırlı olmaması kaidesiyle gerekli unsurlar dikkate alınarak kar dağıtım kararı verilir.

Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumlu olarak Şirket Pay Sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı izlenmesi benimsenmektedir. Bu çerçevede yatırım ve finansman ihtiyaçlarından dolayı olağanüstü bir durum olmadığı sürece Şirket, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde dağıtım konu olan net kardan nakit ve/veya bedelsiz sermaye arttırımı şeklinde kâr payı dağıtım hedefini benimsemektedir.

30.12.2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Genel Kurul Gündemi içerisinde Kar Dağıtım Önerisi bulunmamaktadır. 2025 yılı içerisinde gerçekleştirilecek Genel Kurul toplantısı ile konu ile ilgili paydaşlarımızın faydasını maksimum derecede koruyan mevzuat doğrultusunda gerekli karar alınacaktır.

## **RİSKLER ve YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMELERİ**

### **Kredi Riski**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket, finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli

satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Şirket yönetimi müşterilerden alacakları ile ilgili kredi riskini her bir müşteri için ayrı ayrı olmak kaydıyla kredi limitleri belirleyerek ve gerektiği takdirde teminat olarak riskli gördüğü müşterilerine ise sadece nakit tahsilât yoluyla satış yaparak azaltmaktadır. Şirket'in tahsilât riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket 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 oluşabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Şirket'in 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. Şirket'in piyasa faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, her şeyden önce Şirket'in değişken faiz oranlı borç yükümlülüklerine bağlıdır. Şirket'in bu konudaki politikası ise faiz maliyetini, sabit ve değişken faizli borçlar kullanarak yönetmektir.

### **Likidite Riski**

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket 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 yükümlülüklere 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 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, Şirket'in satışlarına ilişkin yoğunlaşma riski ana faaliyetlerinden olan kira gelirlerinden meydana gelmektedir.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içerisinde, Şirket'in satışları ve müşterilerine bakıldığında bazı müşterilerin satışların içindeki payının yüksekliği sebebiyle bir yoğunlaşma riski yarattığı görülmektedir. TFRS 8 Faaliyet Bölümleri standardına göre; eğer tek bir işletme dışı müşteri ile yapılan işlemlerden elde edilen hasılat, işletmenin hasılatının yüzde 10'u veya daha fazlası kadarsa, işletme, bu durumu, buna benzer her bir müşteriden elde edilen hasılatın toplam tutarını ve hasılatları raporlayan bölüm veya bölümlerin hangileri olduğunu açıklar. İşletmenin büyük müşterilerinin kimliğini veya her bir bölümün söz konusu müşteriden elde ederek raporladığı hasılat tutarını açıklamasına gerek yoktur.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içerisinde, Şirket'in hasılatının %10'unu veya daha fazlasını oluşturan müşteriler ve oranları aşağıdaki gibidir:

|           | 01.01.2023 – 31.12.2023 | 01.01.2024 – 31.12.2024 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| A Firması | %100                    | %69                     |

### Sermaye Riski Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmek ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmektir.

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, hazır değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Hazır değerler, nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımlardan oluşmaktadır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda gösterildiği gibi özkaynak ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

|                                 | 01.01.2023 – 31.12.2023 | 01.01.2024 – 31.12.2024 |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Toplam Borçlar                  | 326.493.259             | 777.254.426             |
| Eksi: Hazır Değerler            | 2.230.765               | 940.068.802             |
| Net Borç                        | 324.262.494             | -162.814.376            |
| Toplam Özsermaye                | 4.276.307.122           | 4.628.735.972           |
| Toplam Kaynaklar                | 4.600.569.616           | 4.465.921.596           |
| Net Borç/Toplam Kaynaklar Oranı | 7%%                     | (4) %                   |

Söz konusu parantez değerli rakam şirketin sermaye riskinin negatif yönde (sermaye riski yoktur, fazlalığı vardır.) olduğunu teyit etmektedir.

## **PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER**

### **Portföyde Bulunan Gayrimenkullere İlişkin Değerleme Raporu Özeti Binalar**

#### **Çamlıca Okul Binası**

Söz konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 84 Ada, 95 Parsel olarak kayıtlı 5.437,02 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 9 Katlı Betonarme Sağlık ve Eğitim Kuruluşları Arsası nitelikli ana taşınmazdır.

Taşınmaz ana ulaşım arterlerine yakın konumda olup, ulaşılabilirliği yüksektir. Taşınmaz Şeker Maslak Parkı'nın karşısında yer almakta olup, M5 Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı Bulgurlu Metro İstasyonu'na 1,1 km., M5 Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı Bulgurlu Kısıklı Metro'ya 2 km., Çamlıca Kulesi'ne 1,5 km., Çamlıca Tepesi'ne 2,9 km., Çamlıca Camii'ne 4 km., Emaar Square AVM'ye 1,4 km., Altunizade Metrobüs'e 1,8 km., M4 Kadıköy- Sabiha Gökçen Metro Hattı Ünalın Metro İstasyonu'na 1,8 km., M4 Kadıköy- Sabiha Gökçen Metro Hattı Göztepe Metro İstasyonu'na 2,6 km. mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede orta ve orta-üst gelir grubunun ikamet ettiği kapalı siteler yoğunlukla bulunmakta olup, orta ve orta-üst gelir grubu tarafından konut amaçlı kullanılan yeni binalar ile orta ve orta-alt gelir grubu tarafından kullanılan fiziksel yaşı yüksek binalar yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde İSKİ Çamlıca Terfi Merkezi, Devlet Su İşleri Misafirhanesi, Devlet Su İşleri Spor Kulübü, THY Teknoloji Libadiye Yerleşkesi, Saffet Çebi Ortaokulu, Şadıman-Polat Çebi İlkokulu, Çamlıca Hayal Konakları, Küçük Çamlıca Evleri, Çamlıca Kasırları, Hakkı Ekşi konutları, Gelincik Villaları, Çamlıca Evleri ve Küçük Çamlıca Evleri yer almaktadır.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) aşağıdaki gibidir;

#### **■ Güçlü Yanlar**

- Gayrimenkulün yer aldığı bölgenin özel okullar açısından tercih edilen bir bölge olması
- Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilirliğinin yüksek olması
- Orta üst ve üst gelir grubunun ikamet ettiği bölgede yakın konumlu olması

#### ▪ Zayıf Yanlar

- İmar Fonksiyonu ile Mevcut Kullanım fonksiyonun uyumsuz olması
- Mimari projesinin hastaneye uygun olması
- Hastane ve / veya eğitim tesis olarak kullanıma uygun olması nedeniyle sınırlı alıcı kitlesine sahip olması

#### ▪ Fırsatlar

- Orta üst ve üst gelir grubunun özel okullara talebinin artması
- Eski konut stoğunun dönüştüğü bir bölgede yer alması
- Yeni konut projeleri ile bölgede orta ve orta-üst gelir grubunun artması

#### ▪ Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Bölgede benzer nitelikli eğitim tesisi arzının yüksek olması

### **Gaziosmanpaşa Vadi Evleri**

Söz konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6800 ada, 7 parsel olarak kayıtlı 30.162,97 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Dokuz Adet 14 Katlı İki Adet 15 Katlı İki Katlı 16 Katlı Bir Adet 17 Katlı Betonarme Apartman, Dört Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası (174 Adet Konut, 28 Adet Dükkân ve 1 Adet Ticari Birim) nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Gaziosmanpaşa Meydanı Ordu Caddesi üzerinden ayrılarak Okul Sokak üzerinden Laleli Caddesi aracılığıyla Nazlı Sokak'a bağlanır. Nazlı Sokak sonunda sola dönülerek Güzel Sokak aracılığıyla sola dönülerek Haşim Yılmaz Caddesi'ne erişildiğinde taşınmazlar solda yer almaktadır. Adres Kayıt Sisteminde Haşim Yılmaz Caddesi olarak görünen aks haritalarda Bilgin Sokak olarak isimlendirilmiştir.

Taşınmazların yakın çevresinde Vialand, Avrupa Özel Şafak Hastanesi, Gaziosmanpaşa Belediyesi, Gaziosmanpaşa Kartaltepe Mezarlığı, Ertuğrul Gazi İlkokulu, TOKİ Sarıgöl 1. Etap Toplu Konutları, Sarıgöl Kent Konutları 2. Etap, Kırçeşme Camii, Dobruca Ortaokulu, Oğuzhan Öztürk Spor Kulübü ve Gaziosmanpaşa Merkez Camii bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde 3-4 katlı fiziksel yaşı yüksek binalar ile inşaatı yakın zamanda tamamlanmış toplu konut siteleri ile mevcutta inşaatı devam etmekte olan kapalı konut siteleri yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde orta-alt ve alt gelir grubunun ikamet etmektedir.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) aşağıdaki gibidir;

#### ▪ **Güçlü Yanlar**

- Gayrimenkulün yer aldığı bölgenin merkezi konumda yer alması
- Taşınmazların tercih edilen konut alanında yer alması
- Karma kullanımlı projede yer alması
- Ulaşılabilirliğinin yüksek olması

#### ▪ **Zayıf Yanlar**

- Parselin eğimli olması
- Yaya sirkülasyonu düşük bir bölgede konumlu olması
- Bölgede yoğunlaşan kentsel dönüşüm faaliyetleri nedeniyle inşaat çalışmalarının gürültü ve hava kirliliğine neden olması

#### ▪ **Fırsatlar**

- Bölgenin gelişme potansiyelinin yüksek olması nedeniyle yabancı yatırımcıların gayrimenkullere olan talebinin yüksek olması
- Değişen ve dönüşen bir bölgede yer alması
- Ana akslara yakın konumda yer alması
- Bölgenin ana ulaşım aksı olan Gaziosmanpaşa Caddesi'ne yakın olması
- Vialand Projesine yakın konumda olması

#### ▪ **Tehditler**

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansımaları öngörülen etkileri
- 2.derece deprem bölgesinde yer alması
- Bölgede benzer nitelikli inşaatı yeni tamamlanmış binalardaki konut arzının yüksek olması

### **Arsalar**

#### **Pendik Arsa (Ticari ve Konut Nitelikli)**

Söz konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 ada, 16 parsel olarak kayıtlı 12.046,00 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsadır.

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Rasim Özdenören Anadolu Lisesi önünden Prof. Dr. Aziz Sancar Caddesi üzerinden ayrılarak Ankara Caddesi adresine girilir. Kuzey yönünde

sırasıyla Ankara caddesi üzerinde yaklaşık 150m gidilir, sola Bakü Caddesi dönülür, yaklaşık 120m gidilir, sağa Akkaya Sokağına dönülür, yaklaşık 150m ilerledikten sonra taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazların yakın çevresinde; 'Teknopark İstanbul, Sabiha Gökçen Havalimanı, İBB Kurtköy Mezarlığı, Lokman Hekim İstanbul Hastanesi, Emsey Hospital, Pendik Sosyal Güvenlik Optimum AVM, World Atlantis AVM, Kurtköy Ersoy Hastanesi, Kurtköy Metro Durağı, ' gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) aşağıdaki gibidir;

▪ **Güçlü Yanlar**

- Taşınmazın yer aldığı bölge gerek konut gerekse de perakende / ofis sektörleri için tercih edilen bir lokasyon özellikleri gösteriyor olması,
- Parselin ticaret imar haklarına sahip olması,
- Ulaşım alternatiflerinin güçlü olması
- Parselin düze yakın bir topoğrafyaya sahip olması
- Çevresinde bulunan AVM, sosyal donatı alanları ve bilinen ofis projeleri olması sebebiyle tarif ve reklam kabiliyetinin güçlü olması
- Yeni açılan Pendik- Sabiha Gökçen Havalimanı metro hattında Kurtköy durağına yakın olması
- Sabiha Gökçen Havalimanına yakın olması

▪ **Zayıf Yanlar**

- Yaya aksının yoğun olmadığı bir sokak/cadde cephesi olması
- Parsel üzerinde geliştirilecek projenin, rekabet edeceği birçok alternatif benzer projelerin bölgede yer alması
- Taşınmazın trafo merkezine yakınlığı
- Havalimanına yakın olması sebebiyle, oluşan gürültü kirliliği
- Bölgede en çok talep gören gayrimenkul türü konut olup, taşınmazın Mer-i planda belirtilen maksimum konut alanının %20 olması şartı sebebiyle proje geliştirme kapsamında oluşacak konut sayısının düşük olması

▪ **Fırsatlar**

- Vatandaşlık kapsamında yabancılara yapılan gayrimenkul satışları kapsamında yabancılardan bölgeye göstermiş oldukları yoğun ilgi
- Bölgenin ana araç ulaşım aksı olan Ankara Caddesi'ne yakın olması
- Taşınmazın Sabiha Gökçen Havalimanına yakın konumda olması
- Taşınmazın yakınında bulunan bilinirliği yüksek donatı alanları, AVM ve ofis projelerinin taşınmaz için potansiyel teşkil etmesi



- Plan kapsamında ticaret (T6) lejantı kapsamında çeşitli alternatif fonksiyonlarının yapılabilmesine olanak sağlaması

#### ▪ Tehditler

- Kredi faizlerindeki yükseklik, yüksek enflasyon ve döviz kurlarındaki dengesizliğin gayrimenkul piyasalarına olan olumsuz etkileri
- İstanbul ilinin birinci derece deprem bölgesinde yer alıyor olması
- İnşaat maliyetlerindeki değişkenlik sebebiyle, projelerin doğru zamanda tamamlanama riskleri

#### **Gebze Arsa (Ticari Nitelikli)**

Söz konusu gayrimenkul; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi, 6758 Ada 5 Parsel (Eski: 6371 Ada 6 Parsel) olarak kayıtlı 6.425,13 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsadır.

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Gebze Gümrük Müdürlüğü önünden Terminal Caddesi üzerinden ayrılarak, İstanbul İzmit yolu (D100 Karayolu) ile Hükümet Caddesine girilir. Güneybatı yönünde sırasıyla Hükümet caddesi üzerinde yaklaşık 550m gidilir, sola Anibal Caddesi dönülür, yaklaşık 350m ilerledikten sonra taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazların yakın çevresinde; 'Gebze Center AVM, Gebzesem Spor Eğitim Merkezi, Bilim Parkı, TÜBİTAK Ulusal Metroloji Enstitüsü (UME), Gebze Küçük Sanayi Sitesi, Medical Park Gebze, Merkez Hastanesi, Gebze Fatih Devlet Hastanesi, Özel Gebze Medar Hastanesi, Gebze Belediyesi, Tatlıkuyu Kapalı Pazar Yeri, Gebze Terminali, Gebze Alaettin Kurt Stadyumu, Özel Yüzyıl Hastanesi Gebze, Gebze Anadolu Lisesi, Gebze Kültür Merkezi' gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) aşağıdaki gibidir;

#### ▪ Güçlü Yanlar

- Taşınmazın yer aldığı bölge gerek Mağaza gerekse de ofis için tercih edilen bir lokasyon özellikleri taşıyor olması,
- Parselin ticaret imar haklarına sahip olması,
- Ulaşım alternatiflerinin güçlü olması
- Parselin düze yakın bir topoğrafyaya sahip olması
- Çevresinde bulunan AVM, sosyal donatı alanları ve sanayi bölgesine yakın olması sebebiyle reklam ve ticari kabiliyetinin güçlü olması
- Eskihisar Feribot İskelesi ve Osmangazi Köprüsüne yakın olması

#### ▪ Zayıf Yanlar

- Yaya aksının yoğun olmadığı bir sokak/cadde cephesi olması
- Parsel üzerinde geliştirilecek projenin, rekabet edeceği birçok alternatif benzer projelerin bölgede yer alması
- Sanayi bölgesine yakın olması sebebiyle, oluşan gürültü ve hava kirliliği

▪ **Fırsatlar**

- Bölgenin ana araç ulaşım aksı, D-100 karayoluna bağlantısı olan Anibal Caddesi'ne yakın olması
- Taşınmazın yakınında bulunan AVM, hastane ve kamu kurumları gibi bilinirliği yüksek donatı alanları taşınmaz için potansiyel teşkil etmesi
- Plan kapsamında ticaret (T) lejantı kapsamında çeşitli alternatif fonksiyonlarının yapılabilmesine olanak sağlaması
- Parsel üzerinden herhangi bir yapının bulunmaması sebebiyle yapılaşma hızına olumlu etkileri

▪ **Tehditler**

- Kredi faizlerindeki yükseklik, yüksek enflasyon ve döviz kurlarındaki dengesizliğin gayrimenkul piyasalarına olan olumsuz etkileri
- Kocaeli ilinin birinci derece deprem bölgesinde yer alıyor olması
- Gayrimenkulün büyük montanlı bir mülk olması sebebiyle sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi

**Gaziosmanpaşa Arsa**

Söz konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6802 ada, 1 parsel olarak kayıtlı 2.260,84 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsadır.

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Gaziosmanpaşa Meydanı Ordu Caddesi üzerinden ayrılarak Hamam Caddesi adresine girilir. Kuzey yönünde hamam caddesi üzerinde yaklaşık 900m ilerledikten sonra taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazların yakın çevresinde; 'İstanbul AVM, Avrupa Özel Şafak Hastanesi, Özel Bilgi Hastanesi, Gaziosmanpaşa Eğitim ve Araştırma Hastanesi, İBB Hamza Yerlikaya Spor Kompleksi, Bayrampaşa Şehir Parkı Adapark, Forum İstanbul AVM, Bayrampaşa Devlet Hastanesi, Venezia Mega Outlet' gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

**Gazipaşa Arsa (Villa)**

Söz konusu gayrimenkuller; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 200 ada içerisinde konumlu olan, arsa niteliğine sahip 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 numaralı parsellerdir.

Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden D400 karayolu Gazipaşa ilçesinden güney istikametinde yaklaşık olarak 1,5 km ilerlenerek güney istikametinde bulunan Cumhuriyet Caddesine ulaşılır. Cumhuriyet Caddesi üzerinde yaklaşık olarak 2,5 km ilerlenerek Fevzi Çakmak Caddesine ulaşılır ve güneybatı istikametinde Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde 500 metre ilerlenerek kuzeydoğu istikametinde bulunan tali yola girilir. Tali yol üzerinde 200 m ilerlenir ve güney istikametinde bulunan diğer tali yola devam edilir ve bu tali yol üzerinden 200 m daha ilerlenerek konu taşınmaza ulaşılır. Konu taşınmaz tali yol kuzeyinde yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; ‘Koru plajı, Panorama Tatil Sitesi, Ekmel Mezarlığı, Koru Mahallesi Fatih Camii, Atatürk İlkokulu, Gazipaşa Fen Lisesi, TÜV Türk Gazipaşa Gezici Araç Muayene İstasyonu, Bıdı Bıdı Beach, Ekmel Şehit Er Mesut Yılmaz İlkokulu’ gibi bilinirliği yüksek yapılar ve alanlar mevcuttur.

Gazipaşa’ya karayolu ve havayolu ulaşım alternatifleri ile gidilebilmektedir. Karayolu ulaşım alternatifinde otobüs ve özel araç kullanabileceğiniz yolculuklarınızda; havayolu tercihinde ise Gazipaşa Havalimanı kullanılmaktadır. Taşınmaz ulaşım ise, D-400 karayolu üzerinden sırasıyla Cumhuriyet Caddesi, Fevzi Çakmak Caddesi ve Tali yol vasıtasıyla ulaşılmaktadır.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) aşağıdaki gibidir;

▪ **Güçlü Yanlar**

- Gayrimenkulün yer aldığı il ve ilçenin Turizm Sektörünü lokomotif yerleşim birimleri olması
- Taşınmazın imarlı olması
- Hava Limanına mesafesinin yakın olması,
- Taşınmazın açık deniz manzarası
- Konu taşınmazın deniz manzaralı olması
- Yola ön ve yan cepheli olması

▪ **Zayıf Yanlar**

- Bölgenin henüz gelişiminin tamamlanmamış olması
- Teknik alt yapı imkanlarından tam olarak faydalanılmaması

▪ **Fırsatlar**

- Vatandaşlık işlemleri kapsamında yabancı yatırımcıların Antalya il ve ilçelerine olan yüksek ilgisi
- Taşınmazın sahip olduğu imar hakkı çerçevesinde müstakil / villa yapısı yapılabilir nitelikte olması sebebiyle yüksek getiri olanakları

▪ **Tehditler**

- Kredi faizlerindeki yükseklik, yüksek enflasyon ve döviz kurlarındaki dengesizliğin gayrimenkul piyasalarına olan olumsuz etkileri
- İnşaat maliyetlerindeki değişkenlik sebebiyle, uygulanması öngörülen projelerin doğru zamanda tamamlanama riskleri

## **Haklar**

### **7.2.3 Gazipaşa Arsa (Otel & DHTA)**

Söz konusu gayrimenkul; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 2308 Ada 1 Parsel (Eski: 1470 ada 1 parsel olarak kayıtlı 33.673,87 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa, 1471 ada 1 parsel olarak kayıtlı 32.387,31 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa ve DHTA (\*)) Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (303.01)-3926499 sayılı Ön İzin (Süleyman Eksi İnş. San. ve Tic. A.Ş.) konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası oluşturulacak 54.152,78 m<sup>2</sup> alana sahip Ön İzin Belgesinde 3 No.lu Özel Parsel olarak belirtilmiştir.

Taşınmaza ulaşım için; gölgenin ana arterlerinden D400 karayolu Gazipaşa ilçesinden doğu istikametinde ilerlenerek güney istikametinde bulunan Uğur Mumcu Caddesine ulaşılır. Yaklaşık olarak 1 km ilerlenerek Fidanlık Caddesine ulaşılır ve doğu istikametinde yaklaşık 500 metre ilerlenerek konu taşınmaza ulaşılır. Konu taşınmaz yol üzerinde deniz kenarında bulunmaktadır.

Taşınmazın yakınında; 'Kuru Plajı ve Gazipaşa Karavan Parkı' gibi bilinirliği yüksek yapılar ve alanlar mevcuttur.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) aşağıdaki gibidir;

#### **▪ Güçlü Yanlar**

- Gayrimenkulün yer aldığı il ve ilçenin Turizm Sektörünü lokomotif yerleşim birimleri olması
- Taşınmazın imarlı olması
- Hava Limanına mesafesinin yakın olması,
- Konu taşınmazın denize sıfır olması

#### **▪ Zayıf Yanlar**

- Bölgenin henüz gelişiminin tamamlanmamış olması
- Teknik alt yapı imkanlarından tam olarak faydalanılmaması

#### **▪ Fırsatlar**

- Turizm amaçlı Antalya il ve ilçelerine olan yüksek ilgi
- Gazipaşa İlçesinde 5 Yıldızlı otel bulunmaması

▪ **Tehditler**

- İnşaat maliyetlerindeki değişkenlik sebebiyle, projelerin doğru zamanda tamamlanamama riskleri

## **PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER**

Şirket portföyünde yer alan varlıkların kiralanması ile ilgili olarak dönem içerisinde gerçekleştirilen duyurular ve söz konusu gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

### **Çamlıca Okul Binası (İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, 84 Ada 95 Parsel)**

Söz konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 84 Ada, 95 Parsel olarak kayıtlı 5.437,02 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 9 Katlı Betonarme Sağlık ve Eğitim Kuruluşları Arsası nitelikli ana taşınmazdır.

| <b>Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri</b> |                                                             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Sahibi</b>                            | Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1) |
| <b>İli</b>                               | İstanbul                                                    |
| <b>İlçesi</b>                            | Üsküdar                                                     |
| <b>Mahallesi</b>                         | Bulgurlu                                                    |
| <b>Mevki</b>                             | Şeker kaya Maslak Sokak                                     |
| <b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b>          | 9 Katlı Betonarme Sağlık ve Eğitim Kuruluşları ve Arsası    |

| <b>Ada No</b> | <b>Parsel No</b> | <b>Taşınmaz ID</b> | <b>Alanı (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Cilt</b> | <b>Sayfa</b> | <b>Yevmiye</b> | <b>Tarih</b> |
|---------------|------------------|--------------------|------------------------------|-------------|--------------|----------------|--------------|
| 84            | 95               | 22500456           | 5.437,02                     | 149         | 14737        | 1441           | 22.01.2016   |

İstanbul ili Türkiye'nin sosyal ve ekonomik çekim merkezi olması, ülkenin popülasyonu en yüksek şehri olması nedeniyle karayolu, deniz yolu ve hava yolu araçlarıyla erişilebilirliği yüksektir. Ulaşım bakımından ülkedeki transfer noktası niteliğinde olup, aynı zamanda Asya ve Avrupa arasında da aktarma merkezi niteliği taşımakta olup, ulaşım ve erişilebilirlik açısından ülkenin en avantajlı şehridir.

Anadolu yakasının en eski yerleşim yerlerinden olan Üsküdar ilçesine ulaşım, İETT otobüsleri, dolmuş, minibüs, metro, Marmaray, vapur ve motor ile sağlanmaktadır.

M5 Üsküdar-Çekmeköy Metro hattı, Gebze-Halkalı Marmaray, Söğütluçeşme-Beylikdüzü Metrobüs hattının Uzunçayır, Acıbadem, Altunizade, Burhaniye Mahallesi ve Boğaziçi Köprüsü durakları, Kabataş, Beşiktaş, Karaköy, Haliç'ten deniz yolu aracılığıyla Üsküdar'a ulaşım

sağlanmaktadır. 2013 yılında Marmaray'ın açılışı Üsküdar'ı Anadolu ve Avrupa yakaları arasında erişimi sağlayan bağlantı noktası konumuna getirmiştir.

| Önemli Lokasyonlara Mesafeler               | Mesafe, Km |
|---------------------------------------------|------------|
| Kadıköy Rıhtım                              | 4,6 Km     |
| Beşiktaş Sahil (Vapur Hattı ile)            | 2,7 Km     |
| Şişli Merkez                                | 11 Km      |
| Yenikapı Aktarma İstasyonu (Avrasya Tüneli) | 12,5 Km    |
| Sabiha Gökçen Havalimanı                    | 35 Km      |
| İstanbul Havalimanı                         | 47 Km      |

Söz konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 84 Ada 95 parselde kayıtlı, 5.437,02 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “9 Katlı Betonarme Sağlık ve Eğitim Kuruluşları ve Arsası” nitelikli taşınmaz üzerindeki yer alan BJK – Kabataş Vakfı Özel Okulları’dır.

Mimari projesine göre taşınmaz 5 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. 5., 4. Ve 3. bodrum katların her biri 4.267,58 m<sup>2</sup>, 1. Ve 2. Bodrum katların her biri 2.223,01 m<sup>2</sup>, zemin kat 1.273,10 m<sup>2</sup>, 1., 2. Ve 3. Normal katların her biri 1.421,14 m<sup>2</sup> ve çatı boşluğu 1.459,54 m<sup>2</sup> olmak üzere değerlendirme konusu taşınmaz toplam 24.244,01 m<sup>2</sup>’dir. Vaziyet planında bina giriş yönü belirtilmemiş olup, kat planı ile vaziyet planı karşılaştırılarak bina giriş yönü tespit edilmiştir. Bina girişi zemin kat seviyesinden kuzey yönünden sağlanmaktadır.

## GYO TEBLİĞİ 38. MADDE KAPSAMINDA PORTFÖY SINIRLAMALARINA İLİŞKİN BİLGİLER

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                         | İlgili düzenleme                   | 31.03.2025           | 31.12.2024           |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                        | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 1.007.048.075        | 1.034.665.731        |
| B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a) | 4.192.902.063        | 4.176.286.276        |
| C İştirakler                                                               | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 374.792.626          | 379.765.761          |
| <b>Diğer varlıklar</b>                                                     |                                    | <b>370.442.887</b>   | <b>359.264.822</b>   |
| <b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                  | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)  | <b>5.945.185.651</b> | <b>5.949.982.590</b> |
| E Finansal borçlar                                                         | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31     | 627.402              | 252.227              |
| 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) | 3.427                | 20.220.570           |
| I Özkaynaklar                                                              | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31     | 5.081.234.854        | 5.094.514.866        |

|          |                         |                                   |                      |                      |
|----------|-------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
|          | Diğer kaynaklar         |                                   | 863.319.968          | 834.994.927          |
| <b>D</b> | <b>Toplam kaynaklar</b> | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p) | <b>5.945.185.651</b> | <b>5.949.982.590</b> |

| Diğer Finansal Bilgiler |                                                                                                   |                                     | 31.03.2025  | 31.12.2024  |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------|
| A1                      | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı            | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | -           | -           |
| A2                      | Vadeli/vadesiz TL/döviz                                                                           | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | 516.635.038 | 857.230.884 |
| A3                      | Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                 | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | -           | -           |
| B1                      | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                  | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | -           | -           |
| B2                      | Atıl tutulan arsa/araziler                                                                        | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)  | -           | -           |
| C1                      | Yabancı iştirakler                                                                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | -           | -           |
| C2                      | İşletmecii şirkete iştirak                                                                        | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a) | -           | -           |
| J                       | Gayrinakdi krediler                                                                               | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31      | 15.904.770  | 17.505.230  |
| K                       | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22(e)   | -           | -           |
| L                       | Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                       | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(1)  | 490.413.037 | 177.434.847 |

| Portföy Sınırlamaları |                                                                                                         | İlgili düzenleme                         | Sınırlı             |                     | Asgari / Azami Oran |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                       |                                                                                                         |                                          | Bağımsız Denetimden | Bağımsız Denetimden |                     |
|                       |                                                                                                         |                                          | Geçmemiş            | Geçmiş              |                     |
|                       |                                                                                                         |                                          | 31.03.2025          | 31.12.2024          |                     |
| 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%               | ≤%10                |
| 2                     | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)                      | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a) - (b) | 70,53%              | 70,19%              | ≥%51                |
| 3                     | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)                                             | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)       | 23,24%              | 23,77%              | ≤%49                |

Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,  
Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası

|                                                      |                                    |                                     |       |        |       |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------|--------|-------|
| 4                                                    | Araçları (A3+B1+C1/D)              | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | 0,00% | 0,00%  | ≤%49  |
| 5                                                    | Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)  | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)  | 0,00% | 0,00%  | ≤%20  |
| 6                                                    | İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D) | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a) | 0,00% | 0,00%  | ≤%10  |
| 7                                                    | Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ     | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31      | 0,33% | 0,75%  | ≤%500 |
| 8                                                    | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D  | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | 8,69% | 14,41% | ≤%10  |
| Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları |                                    |                                     |       |        |       |
| 9                                                    | Yatırımlarının Toplamı             | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(1)  | 8,25% | 2,98%  | ≤%10  |

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                                                                                                                                  | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 31.12.2024 | 31.12.2023             | Asgari/ Azami Oran |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|------------------------|--------------------|
| Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                                                                                                                                      | Md.22/(e)                   |            | K/D<br>-               | ≤ %10              |
| Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | Md.24/(a),(b)               | %79        | (B+A1)/D<br>%92        | ≥ %51              |
| Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                                                                                                                                       | Md.24/(b)                   | 23,77%     | (A+C-A1)/D<br>0,97%    | ≤ %49              |
| Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                | Md.24/(d)                   |            | (A3+B1+C1)/D<br>-      | ≤ %49              |
| Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                                                                                                                                             | Md.24/(c)                   |            | B2/D<br>-              | ≤ %20              |
| İşletmecisi Şirkete İştirak                                                                                                                                                                                                            | Md.28/1(a)                  |            | C2/D<br>-              | ≤ %10              |
| Borçlanma Sınırı                                                                                                                                                                                                                       | Md.31                       | 0,75%      | (E+F+G+H+J)/İ<br>7,39% | ≤ %500             |



|                                                                                                                                  |           |        |                    |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|--------------------|-------|
| Döviz Cinsinden Vadeli-<br>Vadesiz Mevduat/ Özel<br>Cari-Katılma Hesabı ve<br>TL Cinsinden Vadeli<br>Mevduat / Katılma<br>Hesabı | Md.24/(b) | 14,41% | (A2-A1)/D<br>0,05% | ≤ %10 |
| Tek Bir Şirketteki Para ve<br>Sermaye Piyasası<br>Araçları Yatırımlarının<br>Toplamı                                             | Md.22/(1) | 2,98%  | L/D<br>0,05%       | ≤ %10 |