



**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK 2024 – 30 HAZİRAN 2024 DÖNEMİ**  
**FAALİYET RAPORU**

**ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA  
SINIRLI DENETİM RAPORU**

**Eren Bağımsız Denetim A.Ş.**  
Maslak,Eski Büyükdere Cad.  
No.14 Kat :10  
34396 Sarıyer /İstanbul,Turkey

T + 90 212 373 00 00  
F + 90 212 291 77 97  
www.grantthornton.com.tr

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na,

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 20 Eylül 2024 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

EREN Bağımsız Denetim A.Ş.  
Member Firm of GRANT THORNTON International



İstanbul, 20.09.2024

## **İÇİNDEKİLER**

- ❖ **Şirket Profili**
- ❖ **Raporun Dönemi, Ortaklığın Unvanı ve İletişim Bilgileri**
- ❖ **Sermaye ve Ortaklık Yapısı**
- ❖ **Yönetim Kurulu**
- ❖ **Organizasyon Yapısı**
- ❖ **Kar Payı Dağıtım Politikası**
- ❖ **Şirket Faaliyetlerine İlişkin Gelişmeler**
- ❖ **Finansal Durum**
- ❖ **Gayrimenkul Sektörü Hakkında Bilgiler**
- ❖ **Portföy Sınırlamalarına Uyum**
- ❖ **Diğer Bilgiler**
- ❖ **Sürdürülebilirlik İlkeleri**
- ❖ **Kurumsal Yönetim İlkeleri**

## 1.Şirket Profili

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Gaziantep Ticaret Sicili'ne "Ak Hilal Gayrimenkul Menkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile 23.11.2010 tarihinde tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur. Şirket, 22.11.2011 tarihinde tescil edilip, 29.11.2011 tarihli ve 7950 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edildiği üzere "Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi"ni devralmış ve eş zamanlı olarak kendi unvanını "Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" olarak değiştirmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı iznini takiben, 14.02.2023 tarihinde ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirketin halka arzına ilişkin izahname ve ekleri 20.07.2023 tarihinde SPK tarafından onaylanmış, 21.07.2023 tarihinde ise Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP") aracılığı ile [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) adresinde yayınlanmıştır. Söz konusu dokümanlar ayrıca Şirket ([www.ascegyo.com.tr](http://www.ascegyo.com.tr)) ve Aracı Kurum ([www.halkyatirim.com](http://www.halkyatirim.com)) web adreslerinde de yer almıştır.

Halka arzda; Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 560.000.000 TL'den 659.000.000 TL'ye çıkarılması amacı ile; ihraç edilen 99.000.000 TL ve Şirket ortaklarından Abdulkadir Konukoğlu'nun sahip olduğu 66.000.000 TL olmak üzere toplam 165.000.000 TL nominal değerli 165.000.000 adet pay halka arz edilmiştir.

Halka arza ilişkin talep toplama işlemleri, "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemiyle, 27 - 28 Temmuz 2023 tarihlerinde gerçekleşmiş; 12,60 TL olarak açıklanan birim fiyat üzerinden halka arz edilen 165.000.000 TL nominal değerli payların satışı gerçekleştirilmiş; buna göre halka arz büyüklüğü 2.079.000.000 TL olmuştur.

Halka arzda; Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara nihai tahsisat tutarının yaklaşık 2,00 katı, Yurt İçi Kurumsa Yatırımcılara ise yaklaşık 3,23 katı oranında talep gelmiştir.

ASGYO işlem kodlu Şirket payları 03.08.2023 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

## 2. Raporun Dönemi, Ortaklığın Unvanı ve İletişim Bilgileri

|                                               |                                                                                                               |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raporun Dönemi                                | : 01.01.2024 – 30.06.2024                                                                                     |
| Şirket Ünvanı                                 | : Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                     |
| Ticaret Sicili'ne Tescil Edilen Merkez Adresi | : Sarıgöllük Mahallesi, Zübeyde Hanım Bulvarı, No:64,<br>Hayat Evleri Sitesi A Blok Altı Şehitkamil Gaziantep |
| Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü       | : Gaziantep Ticaret Sicili Müdürlüğü                                                                          |
| Ticaret Sicil Numarası                        | : 35423                                                                                                       |
| Vergi Dairesi ve Numarası                     | : Şahinbey - 0110556687                                                                                       |
| Hukuki Statüsü                                | : Anonim Şirket                                                                                               |
| Tabi Olduğu Mevzuat                           | : T.C. Kanunları                                                                                              |
| Kurulduğu Ülke                                | : Türkiye Cumhuriyeti                                                                                         |
| Kayıtlı Merkezinin Adresi                     | : Sarıgöllük Mahallesi, Zübeyde Hanım Bulvarı, No:64,<br>Hayat Evleri Sitesi A Blok Altı Şehitkamil/Gaziantep |
| İnternet Adresi                               | : www.ascegyo.com.tr                                                                                          |
| Telefon Numarası                              | : +90 (342) 339 18 00                                                                                         |
| Faks Numarası                                 | : +90 (342) 339 24 00                                                                                         |
| Eposta Adresi                                 | : ascegyo@ascegyo.com.tr                                                                                      |
| Kep Adresi                                    | : asceyatirim.00merkezkamu@hs02.kep.tr                                                                        |

## 3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 23.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, söz konusu kayıtlı sermaye tavanı içerisinde Şirketin ödenmiş sermayesi 659.000.000 TL'dir.

Şirket'in Temmuz 2023'te halka arzı gerçekleşmiştir. Halka arz sonrası şirket ödenmiş sermayesi 659.000.000 TL'dir. Şirket paylarının %25,04'ü halka açık pay statüsünde olup Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirketin hâkim ortağı Konukoğlu ailesidir. Konukoğlu Ailesi 30 Haziran 2024 itibarıyla şirketin %74,96'lık kısmına sahiptir.

Şirketin hâkim ortağı Konukoğlu ailesi olup ödenmiş sermayeye ait ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı | Tutarı (TL) | Oranı (%) |
|-------------------------------------|-------------|-----------|
| Abdulkadir Konukoğlu                | 320.400.000 | 48,62%    |
| Ülgen Konukoğlu                     | 39.200.000  | 5,95%     |
| Sami Konukoğlu                      | 39.200.000  | 5,95%     |
| Emine Koçer                         | 39.200.000  | 5,95%     |

|                                  |                    |                |
|----------------------------------|--------------------|----------------|
| Cengiz Konukoğlu                 | 39.200.000         | 5,95%          |
| Abdulkadir Konukoğlu (Sami Oğlu) | 16.800.000         | 2,55%          |
| Halka Açık                       | 165.000.000        | 25,04%         |
| <b>Toplam</b>                    | <b>659.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

A,B ve C grubu paylar nama yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. 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. A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinden 1'i A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği, yönetim kurulunun diğer üyelerinin tamamı B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

#### 4. Yönetim Kurulu

Şirket Yönetim Kurulu 2024 yılının ilk 6 aylık döneminde Türk Ticaret Kanunu ve Esas Sözleşme hükümleri paralelinde yazılı onay alınmak sureti ile 24 adet toplantı yapmıştır. Şirket Esas Sözleşmesi'nde Yönetim Kurulu toplantılarına ilişkin hükümlere yer verilmekte olup bu doğrultuda Şirket Yönetim Kurulu toplantıları Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun çağırılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile günden de değişiklik yapılabilir.

2024 yılının ilgili döneminde yapılan toplantılarda Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından alınan kararlar aleyhinde farklı görüş açıklanmamıştır.

| Adı Soyadı               | Unvanı                        | Görev Başlangıcı | Süre  |
|--------------------------|-------------------------------|------------------|-------|
| Ahmet Uğur               | Yönetim Kurulu Başkanı        | 12.02.2024       | 3 Yıl |
| Mehmet Koçer             | Yönetim Kurulu Üyesi          | 12.02.2024       | 3 Yıl |
| Erdal Ata                | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 12.02.2024       | 3 Yıl |
| Mehmet Sadık Küçükkinacı | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 12.02.2024       | 3 Yıl |
| Hanifi Çanakcı           | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 12.02.2024       | 3 Yıl |
| Tuğçe Genco Tokdemir     | Yönetim Kurulu Üyesi          | 12.02.2024       | 3 Yıl |
| Ökkeş Yeniekinci         | Yönetim Kurulu Üyesi          | 12.02.2024       | 3 Yıl |

Şirketimizin Yönetim Kurulu icracı ve icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır. Şirket ana sözleşmesine göre dönem içerisinde yönetim kurulu üyeliği herhangi bir sebepten dolayı boşalırsa, Yönetim Kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak seçer ve ilk Genel Kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

12 Şubat 2024 tarihinde toplanan Olağan Üstü Genel Kurul'da Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıl süre ile göreve seçilmişlerdir. Yönetim kurulunda bağımsızlık kriterlerini taşımayan herhangi bir bağımsız üye yoktur.

#### 4.1. Yönetim Kurulunun Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler:

| Adı Soyadı               | Görevi                       | Şirket                                                                                                                                               | Sermaye Payı (%) | Görevinin Halen Devam Edip Etmediği |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Ahmet Uğur               | Yönetim Kurulu Üyesi         | Asce Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi                                                                                                         | -                | Devam Ediyor                        |
|                          | Yönetim Kurulu Üyesi         | Simfleks Tekstil ve Ambalaj Sanayi Ticaret Anonim Şirketi                                                                                            | -                | Devam Ediyor                        |
| Mehmet Koçer             | Yönetim Kurulu Üyesi         | Abdulkadir Konukoğlu Holding Anonim Şirketi                                                                                                          | -                | Devam Ediyor                        |
|                          | Yönetim Kurulu Üyesi/Ortak   | Abkon Abdulkadir Konukoğlu Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi                                                                                  | 8                | Devam Ediyor                        |
|                          | Yönetim Kurulu Üyesi         | Asce Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi                                                                                                         | -                | Devam Ediyor                        |
|                          | Yönetim Kurulu Başkanı/Ortak | Kamen Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi                                                                                                        | 18               | Devam Ediyor                        |
| Erdal Ata                | Emekli Vali                  | -                                                                                                                                                    | -                | -                                   |
| Mehmet Sadık Küçükkinacı | -                            | -                                                                                                                                                    | -                | -                                   |
| Hanifi Çanakcı           | Dekan                        | Hasan Kalyoncu Üniversitesi Mühendislik Fakültesi                                                                                                    | -                | Devam Ediyor                        |
| Tuğçe Genco Tokdemir     | Yönetim Kurulu Üyesi         | Asce Yatırım ve Mühendislik Anonim Şirketi, BTH Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri Anonim Şirketlerinde | -                | Devam Ediyor                        |
| Ökkeş Yeniekinci         | Yönetim Kurulu Üyesi         | Poligon İnşaat Turizm Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ve Rezerv Mühendislik ve Danışmanlık Anonim Şirketi                                              | -                | Devam Ediyor                        |

#### 4.2. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir.

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

##### Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite en az 2 (iki) üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite başkanı ve üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Denetimden Sorumlu Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Denetimden Sorumlu Komite gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Denetimden Sorumlu Komite en az 3 (üç) ayda bir olmak üzere yılda en az 4 (dört) kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite ASCE GYO Faaliyet Raporu Haziran 2024

kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir. Denetim komitesi üyeleri aşağıdaki gibidir:

| Adı Soyadı               | Görevi |
|--------------------------|--------|
| Erdal Ata                | Başkan |
| Mehmet Sadık Küçükkinacı | Üye    |

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
- Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.

Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

#### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Şirket Yönetim Kurulu şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti ve tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması amacıyla Riskin Erken Saptanması Komitesini oluşturmuştur. Riskin Erken Saptanması Komitesi iki üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek amaçlı yılda en az altı kez toplanmaktadır.

| Adı Soyadı               | Görevi |
|--------------------------|--------|
| Mehmet Sadık Küçükkinacı | Başkan |
| Hanifi Çanakçı           | Üye    |

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,
- Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda 1 (bir) kez gözden geçirilmesi,

- Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,
- Yönetim Kurulu'na risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çalışmaların yapılması.

#### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Şirket Yönetim Kurulu, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Kurumsal Yönetim komitesi üç üyeden oluşur. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görev ve sorumlulukları da Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az bir kere olmak üzere gerektiği takdirde toplanmaktadır.

| Adı Soyadı            | Görevi |
|-----------------------|--------|
| Hanifi Çanakçı        | Başkan |
| Erdal Ata             | Üye    |
| Şerife Eda Demirdelen | Üye    |

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek,
- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket içerisinde benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından hazırlanacak raporlama ve açıklamaları inceleyerek açıklama ve raporlarda yer alan bilgilerin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne iletilen bilgiler çerçevesinde doğruluğunu ve bu bilgilerle tutarlılığını değerlendirmek,
- Yatırımcı ilişkileri biriminin faaliyetlerini gözetmek.

Komite'nin aday gösterme ve ücretlendirme konusundaki görev ve sorumlulukları şu şekildedir:

- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında oluşturulan sistemin değerlendirilmesi ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
- Bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususunu dikkate alarak değerlendirmek ve buna ilişkin değerlendirmesini Yönetim Kurulu onayına sunmak,
- Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerinde boşalma olması durumunda, asgari bağımsız üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi için değerlendirme yaparak sonucunu Yönetim Kurulu'na yazılı olarak iletmek,
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak,

- Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek,
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

#### 4.3. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Ana sözleşmenin 15. maddesine göre Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağırısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağırılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyelere re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Şirket Yönetim Kurulu 2024 yılının ilk 6 ayında 24 adet toplantı yapmıştır. Yönetim Kurulu üyeleri, toplantılara düzenli bir biçimde iştirak etmiştir.

2024 yılının ilgili döneminde yapılan toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından alınan kararlar aleyhinde farklı görüş açıklanmamıştır. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarar sigorta ettirilmemiştir.

#### 4.4. Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar & Personele İlişkin Bilgiler

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla şirketimizde görev yapan üst düzey yetkililer,

| Adı Soyadı      | Görevi                              |
|-----------------|-------------------------------------|
| Rıfat MENEKŞE   | Genel Müdür                         |
| Hasan ÖZTÜRK    | Mali Koordinatör                    |
| Harun KONUKOĞLU | Proje Geliştirme ve Uygulama Müdürü |

##### 4.4.1.Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

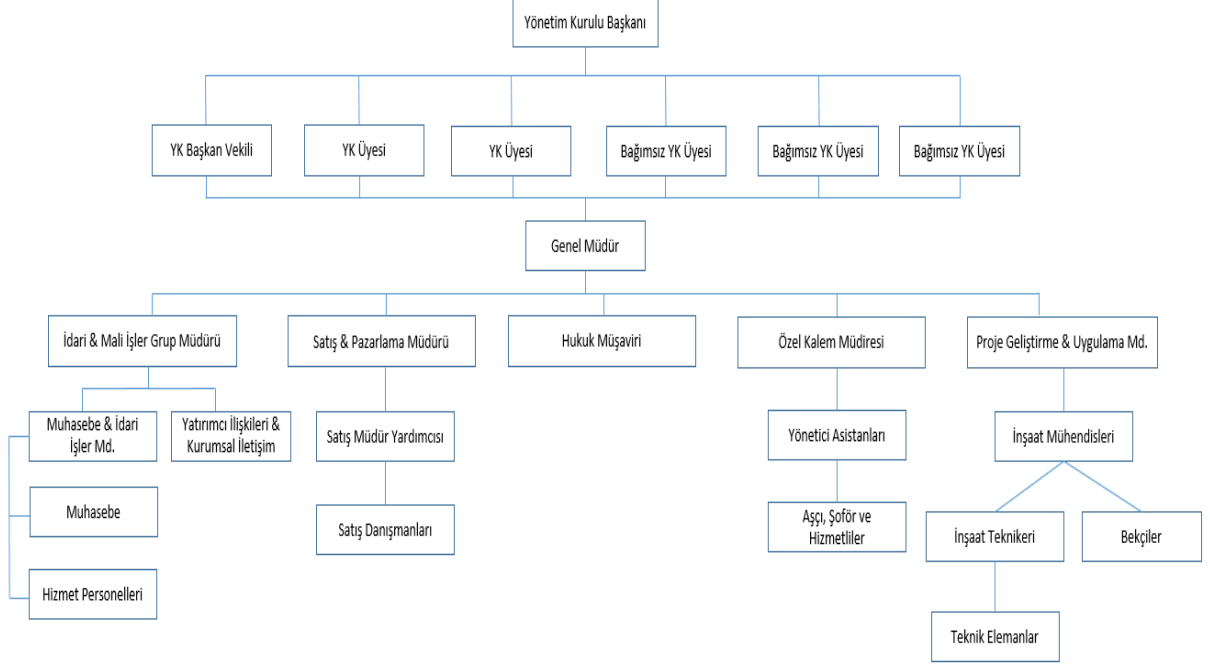
Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü kapsamında Genel Kurul toplantısında belirlenmektedir. Yönetim Kurulu üyelerine, Genel Kurul'ca tespit edilen huzur hakları, ücretleri, ikramiyeleri veya primleri verilir. 2024 yılının ilk 6 ayında Şirkette görev yapan üst düzey yöneticilere, şirketteki profesyonel görevleri nedeniyle toplam 1.647.718 TL ücret ve benzeri ödeme yapılmıştır.

##### 4.4.2.Personele İlişkin Bilgiler

Şirket şuan için etkin insan kaynakları politikası uygulamamakla birlikte konu hakkında çalışmalara devam etmektedir. Şirket dâhilin de örgütlü iş gücü bulunmamaktadır. Tüm çalışanlar sendikasızdır. 2024 yılının ilk 6 ayında çalışan sayısı 30'dur.

## 5. ŞİRKETİN ORGANİZASYON YAPISI

Şirket'in organizasyon şeması aşağıdaki gibidir:



## 6. Kar Payı Dağıtım Politikası

Şirket'in kar dağıtımına ilişkin esasları Şirket Esas Sözleşmesi'nin 31, 32 ve 33. maddelerinde detaylandırılmaktadır.

### Madde 31 - Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler

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

#### Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

#### Birinci Temettü

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

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

#### İkinci Temettü

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

#### Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

#### **Madde 32 - Kar Dağıtım Zamanı**

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.

#### **Madde 33 - Kar Payı Avansı**

Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket'in kar dağıtım politikası ise aşağıdaki gibidir:

#### ***“Kâr Dağıtım Politikası”***

##### Amaç

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirketin kar dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kâr dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir.

Şirket, kâr dağıtımı konusunda SPK, TTK sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

#### Yetki ve Sorumluluk

Kâr Dağıtım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş, Şirket Genel Kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin onayına sunulacaktır. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Kâr Dağıtım Politikasında yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, gerekçesi ile birlikte özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde kamuya duyurulur ve Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur, Şirket internet sitesinde (<https://ascegyo.com.tr/>) yayımlanır.

#### Kâr Dağıtım İlkeleri

Şirketimiz ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimizin 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. Bu çerçevede yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece Şirket'imiz, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtımına konu edilebilecek yıllık net kârın en az %20 (yüzde yirmi)'sini nakit ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı olarak dağıtmayı hedeflemektedir.

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

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

Kâr dağıtımının Genel Kurul toplantısının yapıldığı mali yıl sonuna kadar tamamlanması hedeflenmekte olup, kar dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

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

Şirket'imiz Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddesinde kâr dağıtımına ilişkin esaslara yer verilmektedir."

## 7. Şirket Faaliyetlerine İlişkin Gelişmeler

Şirket'in gayrimenkul portföyü Gaziantep, İstanbul, Ankara ve Sakarya illerinde yer almaktadır. Şirket'in gayrimenkul portföyünü "kiralama veya satış amaçlı elde tutulan tamamlanmış bağımsız bölümler", "arsa ve araziler" ve "projeler" olmak üzere 3 ana kategoriye ayrılmaktadır.

| Gayrimenkul Portföyü                   | Piyasa Değeri (TL)*   | % Dağılım     |
|----------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Kira Amaçlı Bağımsız Bölümler          | 2.747.190.000         | 16,6%         |
| Tamamlanan Proje                       | 2.090.710.000         | 12,6%         |
| Arsa ve Araziler                       | 9.710.947.000         | 58,7%         |
| Yapım Aşamasındaki İnşaat Projeleri ** | 1.953.125.000         | 11,8%         |
| Maddi Duran varlıklar-Binalar          | 31.610.000            | 0,2%          |
| <b>Toplam</b>                          | <b>16.533.582.000</b> | <b>100,0%</b> |

\*25.07.2024 tarihli düzenlenen değerleme raporlarına göre hesaplanmıştır.

\*\*Pancarlı ,Asce Büyükkonak ve K.Kızılhisar projeleri değerleme bedellerini kapsamaktadır.

### Arsa ve Araziler

Şirket'in arsa ve arazi portföyü Gaziantep, Ankara ve Sakarya'da yer almakta olup toplam 1.283.826 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Şirket arsa ve arazilerinin şehirlere göre dağılımı aşağıda yer almaktadır. Şirket, arsaların büyük kısmında tek malik iken bazılarında ise muhtelif oranlarda hisse sahibidir. Aşağıdaki tabloda Şirket'in hissesine düşen alan gösterilmektedir.

| Türü                | Adet       | Şirket Hisseleri m <sup>2</sup> | Piyasa Değeri (TL)*   |
|---------------------|------------|---------------------------------|-----------------------|
| İstanbul            | 1          | 107.369                         | 4.751.095.000         |
| Gaziantep           | 134        | 1.085.861                       | 5.395.992.000         |
| Ankara              | 4          | 47.624                          | 1.090.835.000         |
| Sakarya             | 38         | 42.972                          | 137.510.000           |
| <b>Genel Toplam</b> | <b>177</b> | <b>1.283.826</b>                | <b>11.375.432.000</b> |

### Tamamlanan Projeler

#### Ankara – Kanyon 1 Projesi

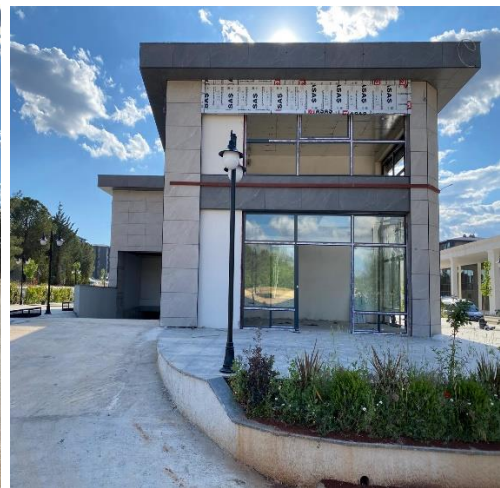
Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi 29285 Ada 7 parselde yer alan toplam 9.300 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa Şirket mülkiyetinde olup, Şirket ile müteahhit firma olan Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 24.07.2017 tarihli arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Proje inşaatı 2017 yılında başlamıştır. Projenin inşaat alanı 94.865 m<sup>2</sup> ve brüt satılabilir alanı 46.203 m<sup>2</sup>'dir. Yapılan sözleşmeye göre projedeki yapıların %46'sı Şirket'e aittir. Proje toplam 242 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Sözleşmeye göre 107 adet bağımsız bölüm Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne aittir. Söz konusu proje inşaatı Aralık 2023 tarihinde tamamlanmış olup iskanı alınarak satışa sunulmuştur.

*Seri II 14.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğine göre hazırlanmıştır.*



#### Gaziantep – Zeugma 2 İş Merkezi Projesi

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi 15 Temmuz Mahallesi 6429 ada 1 parselde yar alan 2.834 m<sup>2</sup> arsa Şirket'in mülkiyetindedir. Mart 2022'de müteahhit firma olan Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile eser sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmeye göre hakediş ödemeleri karşılığında müteahhit firma anahtar teslim olarak inşaatı gerçekleştirmektedir. İnşaat alanı 3.578 m<sup>2</sup> ve brüt satılabilir alanı 1.384 m<sup>2</sup> olan projede 11 adet işyeri inşa edilmiştir. Ocak 2024 tarihinde proje inşaatı tamamlanmış olup, iskanı alınmıştır. İşyerlerinin tamamı kiralanacak olup, kiralama işlemleri devam etmektedir.



## Planlanan Projeler

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

Şirket portföyündeki projelere dair detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Proje İsmi                                                               | İl        | Arsa Alanı (m <sup>2</sup> ) | İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Brüt Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | ASCE Payı |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|-----------|
| Asce Büyükkonak Projesi                                                  | Gaziantep | 41.077                       | 82.540                         | 56.626                                  | %45       |
| Barak Konutları Projesi                                                  | Gaziantep | 16.973                       | 61.641                         | 46.697                                  | 45%       |
| Pancarlı Konutları Projesi                                               | Gaziantep | 8.221                        | 21.657                         | 12.950                                  | ~50%      |
| Güvenevler 1 Projesi                                                     | Gaziantep | 1.823                        | 1.808                          | 1.808                                   | 50%       |
| Güvenevler 2 Projesi                                                     | Gaziantep | 507                          | 452                            | 452                                     | 100%      |
| Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi 29285 Ada 5 parsel Projesi | Ankara    | 2.500                        | 23.585                         | 9.853                                   | 46%       |
| <b>Toplam</b>                                                            |           | <b>71.101</b>                | <b>191.683</b>                 | <b>128.386</b>                          |           |

### Gaziantep – Asce Büyük Konak Projesi

Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi 15 Temmuz Mahallesi 6427 Ada 2 Parsel'de yer alan 41.077,68 m<sup>2</sup> arsa Şirket mülkiyetinde olup Asce GYO ile müteahhit firma olan Asce Teknik Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 12.06.2024 tarihinde arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır. . Projenin inşaat alanı 82.540,46 m<sup>2</sup> ve brüt satılabilir alanı 56.624,80 m<sup>2</sup>'dir. Yapılan sözleşmeye göre projede inşa edilecek yapıların %45'i Şirket'e ait olacaktır. Yapımına başlanılan Projede 16 adet villa, 8 blok konut yapılacaktır. Yapılacak konutların 66 adeti 4+1 konut,72 adeti 5+1 lüks konut şeklinde olacaktır.

### Gaziantep – Barak Konutları Projesi

Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Barak Mahallesinde 5488 ada 2 parselde yer alan 16.973 m<sup>2</sup> arsa Şirket mülkiyetinde olup Şirket ile müteahhit firma olan Sanko Park Alışveriş Merkezi A.Ş. arasında 01.06.2022 tarihinde arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaat alanı 61.641 m<sup>2</sup> ve brüt satılabilir alanı 46.697 m<sup>2</sup>'dir. Yapılan sözleşmeye göre projede inşa edilecek yapıların %45'i Şirket'e ait olacaktır. Proje A, B, C, D, E, F, G, H, I blok olmak üzere toplamda 9 adet blokta yer alacak 311 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

### Gaziantep – Pancarlı Konutları Projesi

Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Pancarlı Mahallesi 5946 ada 4 parselde yer alan 8.221 m<sup>2</sup> arsa Şirket mülkiyetindedir. Arsa üzerinde geliştirilecek projenin A, B ve C blokları için yüklenici firma Poligon İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile; D ve E blokları için yüklenici firma Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi Mart 2022'de imzalanmıştır. Sözleşmelere göre Şirket'in payı %50 ve %50,79'dur. Projenin toplam inşaat alanı 21.657 m<sup>2</sup>, toplam satılabilir alanı ise 12.950 m<sup>2</sup> olup, proje 83 adet konut niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje inşaatı devam etmekte olup, iskan alınma aşamasına gelinmiştir.



#### Gaziantep – Güvenevler 1 Projesi

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Güvenevler Mahallesi 4811 ada 5 parselde yer alan toplam 1.823 m<sup>2</sup> arsa Şirket mülkiyetinde olup, Şirket ile müteahhit firma olan Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 18.10.2022 tarihinde arsa payı karşılığı inşaat yapımı sözleşmesi imzalanmıştır. Yapılan sözleşmeye göre projede inşa edilecek yapıların %50'si Şirket'e ait olacaktır. Projenin inşaat alanı ve brüt satılabilir alanı 1.808 m<sup>2</sup> olup, 4 adet villadan oluşmaktadır.

#### Gaziantep – Güvenevler 2 Projesi

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Güvenevler Mahallesi 2400 ada 8 parselde yer alan toplam 507 m<sup>2</sup> arsa Şirket mülkiyetinde olup, Şirket ile müteahhit firma olan Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 18.10.2022 tarihinde eser sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre hakediş ödemeleri karşılığında müteahhit firma anahtar teslim olarak inşaatı gerçekleştirecektir. Projenin inşaat alanı ve brüt satılabilir alanı 452 m<sup>2</sup> olup 1 adet villa tipi ev inşaa edilecektir.

#### Ankara – Kanyon 2 Projesi

Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi 29285 Ada 5 parselde yer alan arsa üzerinde gerçekleştirilecek proje için Şirket ile Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 24.07.2017 tarihinde Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme akabinde yapı ruhsatları alınmış olmakla birlikte inşaat henüz başlanmamıştır.

### **Proje Çalışmaları Devam Eden Arsa Bilgileri**

- Mülkiyeti ASCE GYO'ya ait İstanbul İli Başakşehir İlçesi Tatarcık Mahallesi 113 Ada 1 Parsel'de yer alan 107.370 m<sup>2</sup> arsa'da konut projesine ilişkin mimari projenin hazırlanması için mimarlık şirketi ile anlaşma yapılmış olup, mimari projenin hazırlanması için çalışmalara başlanılmıştır.
- Mülkiyeti ASCE GYO'ya ait Gaziantep İli Şahinbey İlçesi K. Kızılhisar Mahallesi, 9578 Ada 2 parselde yer alan 47.754,38 m<sup>2</sup> arsa'da konut projesine ilişkin mimari projenin hazırlanması için

mimarlık şirketi ile anlaşma yapılmış olup, mimari proje tamamlanmış olup, ruhsat işlemlerine başlanılmıştır.

- Mülkiyeti ASCE GYO'ya ait Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Taşlıca Mahallesi, 611 Ada 1 parselde yer alan 9.677,8 m2 arsa'da dükkan projesine ilişkin mimari projenin hazırlanması için mimarlık şirketi ile anlaşma yapılmış olup, mimari proje tamamlanma aşamasına gelmiştir. Söz konusu projenin ruhsat çalışmaları devam etmektedir.

## 7.1. Gayrimenkul Değerleme Raporlarının Özeti

### Şirket Portföyünde Yer Alan Konut ve Dükkanlar

| Gayrimenkuller                                                            | Gayrimenkulün Niteliği                                                     | Değerleme Rapor Tarihi | Değerleme Raporunda Nihai Değer Takdiri (KDV Hariç) (TL) |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------|
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 208 Ada 3 Parsel       | 51 adedi konut ve 5 adedi dükkân olmak üzere toplam 56 adet bağımsız bölüm | 25.07.2024             | 208.710.000                                              |
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 211 Ada 7 Parsel       | 59 adedi konut ve 5 adedi dükkân olmak üzere 64 adet bağımsız bölüm        | 25.07.2024             | 212.765.000                                              |
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Öğretmenevleri Mahallesi 8707 Ada 14 Parsel | 4 adet konut ve 2 adet dükkân olmak üzere 6 adet bağımsız bölüm            | 25.07.2024             | 25.465.000                                               |
| Şelale Evleri Konutları                                                   | 160 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm                                  | 25.07.2024             | 612.445.000                                              |
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 236 Ada 2 Parsel       | 3 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm                                    | 25.07.2024             | 8.700.000                                                |
| Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Atatürk Mahallesi 4683 Ada 1 Parsel       | 1 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm                                    | 25.07.2024             | 10.610.000                                               |
| Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Gazikent Mahallesi 2122 Ada 1 Parsel      | 1 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm                                    | 25.07.2024             | 1.380.000                                                |
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Güneykent Mahallesi 4071 Ada 6 Parsel       | 36 adedi konut ve 4 adedi dükkân olmak üzere 40 adet bağımsız bölüm        | 25.07.2024             | 66.855.000                                               |
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Öğretmenevleri Mahallesi 8706 Ada 6 Parsel  | 26 adedi konut ve 4 adedi dükkân olmak üzere 30 adet bağımsız bölüm        | 25.07.2024             | 63.420.000                                               |
| Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Çakmak Mahallesi 5809 Ada 3 Parsel        | 18 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm                                  | 25.07.2024             | 329.095.000                                              |
| Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Emek Mahallesi 127 Ada 643 Parsel         | 24 adedi konut ve 6 adedi dükkân olmak üzere 30 adet bağımsız bölüm        | 25.07.2024             | 142.215.000                                              |
| Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Güvenevler Mahallesi 5171 Ada 1 Parsel    | 26 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm                                   | 25.07.2024             | 297.830.000                                              |
| Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Güvenevler Mahallesi 5170 Ada 4 Parsel    | 1 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm                                    | 25.07.2024             | 6.535.000                                                |
| Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Ulus Mahallesi 678 Ada 100 Parsel         | 1 adedi dükkân ve 3 adedi konut olmak üzere 4 adet bağımsız bölüm          | 25.07.2024             | 10.680.000                                               |

Seri II 14.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğine göre hazırlanmıştır.

|                                                                              |                                                                  |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 235 Ada 3 Parsel          | 2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm                         | 25.07.2024 | 2.550.000     |
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 236 Ada 2 Parsel          | 2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm                         | 25.07.2024 | 2.550.000     |
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 252 Ada 6 No.lu Parsel    | 2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm                         | 25.07.2024 | 2.550.000     |
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 263 Ada 1 Parsel          | 2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm                         | 25.07.2024 | 2.550.000     |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi İncirliçınar Mahallesi 673 Ada 34 Parsel     | 4 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm                         | 25.07.2024 | 36.825.000    |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Ulus Mahallesi 5295 Ada 1 Parsel             | 4 adedi dükkân 95 adedi konut olmak üzere 99 adet bağımsız bölüm | 25.07.2024 | 543.055.000   |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Burak Mahallesi 3878 Ada 10 Parsel           | 2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm                         | 25.07.2024 | 9.240.000     |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Burak Mahallesi 3878 Ada 12 Parsel           | 2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm                         | 25.07.2024 | 10.040.000    |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Gazi Mahallesi 266 Ada 670 Parsel            | 2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm                         | 25.07.2024 | 14.940.000    |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Gazi Mahallesi 266 Ada 673 Parsel            | 9 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm                          | 25.07.2024 | 49.400.000    |
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 203 Ada 1 Parsel          | 2 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm                          | 25.07.2024 | 8.470.000     |
| Kanyon 1 Projesi (Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükeset Mah.)                  | 107 adet bağımsız bölüm                                          | 25.07.2024 | 2.090.710.000 |
| Zeugma 2 İş Merkezi Projesi (Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi 15 Temmuz Mah.) | 11 adet bağımsız bölüm                                           | 25.07.2024 | 99.925.000    |

#### Şirket Portföyünde Yer Alan Arsa ve Arazilere İlişkin Bilgiler

| Gayrimenkuller                                                                                                                                                               | Gayrimenkulün Niteliği      | Değerleme Rapor Tarihi | Değerleme Raporunda Nihai Değer Takdiri (KDV Hariç) (TL) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------|
| Gaziantep ili Şahinbey İlçesi Dumlupınar Mahallesi 4751 Ada 27 Parsel                                                                                                        | 1 adet arsa                 | 25.07.2024             | 8.230.000                                                |
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi K. Kızılhisar Mahallesi 0 Ada 3253 Parsel, 9528 Ada 3 Parsel, 9543 Ada 2 Parsel, 9578 Ada 2 Parsel, 9580 Ada 1 Parsel ve 9581 Ada 1 Parsel     | 1 adet tarla ve 5 adet arsa | 25.07.2024             | 1.006.340.000                                            |
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Yamaçtepe Mahallesi 158 Ada 33 No.lu Parsel ve 7842 Ada 4 Parsel                                                                               | 1 adet tarla ve 1 adet arsa | 25.07.2024             | 240.930.000                                              |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi 15 Temmuz Mahallesi 3432 Ada 12 Parsel, 3487 Ada 413 Parsel, 3919 Ada 15 Parsel, 5075 Ada 11 Parsel, 5076 Ada 10 Parsel ve 6427 Ada 2 Parsel | 1 adet bağ ve 5 adet arsa   | 25.07.2024             | 1.273.095.000                                            |

*Seri II 14.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğine göre hazırlanmıştır.*

|                                                                                                                                                                  |                                    |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------|---------------|
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi 29 Ekim Mahallesi 8901 Ada 2 Parsel, 8902 Ada 2 ve 4 Parseller                                                                   | 3 adet arsa                        | 25.07.2024 | 815.000       |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Aktoprak Mahallesi                                                                                                               | 53 adet arsa/arazi                 | 25.07.2024 | 535.166.000   |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Aydınlar Mahallesi 4565 Ada 4 Parsel                                                                                             | 1 adet arsa                        | 25.07.2024 | 116.528.000   |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Beylerbeyi Mahallesi 939 Ada 1 Parsel, 1023 Ada 1 Parsel ve 5024 Ada 7 Parsel                                                    | 3 adet arsa                        | 25.07.2024 | 96.934.000    |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Beylerbeyi Mahallesi                                                                                                             | 17 adet bağ-bahçe vasıflı taşınmaz | 25.07.2024 | 276.885.000   |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Burak Mahallesi 3773 Ada 6 Parsel, 3773 Ada 7 Parsel, 3775 Ada 7 Parsel, 3878 Ada 8 Parsel, 4581 Ada 1 Parsel, 6081 Ada 1 Parsel | 6 adet arsa                        | 25.07.2024 | 266.594.000   |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Burak Mahallesi 2188 Ada 3, 27, 28, 29, 172 ve 228 Parseller ile 2191 Ada 65, 114, 120 Parseller                                 | 9 adet arazi                       | 25.07.2024 | 542.685.000   |
| İstanbul İli Başakşehir İlçesi Tatarcık Mahallesi 113 Ada 1 Parsel                                                                                               | 1 adet arsa                        | 25.07.2024 | 4.751.095.000 |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Şehirgösteren Mahallesi                                                                                                          | 5 adet arsa                        | 25.07.2024 | 71.620.000    |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Taşlıca Mahallesi                                                                                                                | 2 adet arsa                        | 25.07.2024 | 237.095.000   |
| Sakarya İli Hendek İlçesi İkbaliye Mahallesi                                                                                                                     | 38 adet arsa                       | 25.07.2024 | 137.510.000   |
| Gaziantep İli Oğuzeli İlçesi Bulduk Mahallesi 1352 Ada 29 Parsel                                                                                                 | 1 adet arazi                       | 25.07.2024 | 12.270.000    |
| Gaziantep İli Oğuzeli İlçesi Gürsu Mahallesi 774 Ada 26 Parsel, 872 Ada 4 Parsel, 927 Ada 260 Parsel ve 930 Ada 20 Parsel                                        | 4 adet arazi                       | 25.07.2024 | 25.200.000    |
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Kahvelipınar Mahallesi 2611 Ada 12 ve 13 No.lu Parseller                                                                           | 2 adet arazi                       | 25.07.2024 | 51.700.000    |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Bedirkent Mahallesi 102 Ada 7 Parsel                                                                                             | 1 adet arazi                       | 25.07.2024 | 44.565.000    |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Büyükpınar Mahallesi 366 Ada 11 Parsel                                                                                           | 1 adet arazi                       | 25.07.2024 | 19.345.000    |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Gazikent Mahallesi 2188 Ada 119, 120, 121 ve 170 Parseller                                                                       | 4 adet arazi                       | 25.07.2024 | 164.515.000   |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Öğümsöğüt Mahallesi 145 Ada 3 Parsel                                                                                             | 1 adet arazi                       | 25.07.2024 | 48.660.000    |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi 0 Ada 1885 ve 1919 Parseller                                                                                                     | 2 adet arazi                       | 25.07.2024 | 38.410.000    |
| Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Güvenerler Mahallesi 4811 Ada 5 Parsel 5194 Ada 1 Parsel                                                                         | 2 adet arsa                        | 25.07.2024 | 43.715.000    |
| Ankara İli Sincan İlçesi Yenikent İmar Mahallesi 100658 Ada 1 Parsel, 100659 Ada 1 Parsel ve 100661 Ada 1 Parsel                                                 | 3 adet arsa                        | 25.07.2024 | 940.835.000   |
| Barak Konutları Projesi (Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Barak Mah.)                                                                                               | 1 adet arsa                        | 25.07.2024 | 263.085.000   |
| Pancarlı Konutları Projesi (Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Pancarlı Mah.)                                                                                       | 40 adet arsa                       | 25.07.2024 | 288.640.000   |
| Güvenerler 2 Projesi (Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Güvenerler Mah.)                                                                                           | 1 adet arsa                        | 25.07.2024 | 11.610.000    |
| Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi 29285 Ada 5 parsel Projesi                                                                                         | 1 adet arsa                        | 25.07.2024 | 150.000.000   |

## 8. Finansal Durum

### 8.1. Mali Tabloların Özeti

Mali tablolar SPK Seri II.14.1 göre düzenlenmiştir.

| ÖZET BİLANÇO (TL)         | 30.06.2024            | 31.12.2023            |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dönen Varlıklar           | 11.142.750.261        | 2.639.642.290         |
| Duran Varlıklar           | 6.740.974.077         | 16.005.178.445        |
| <b>Toplam Varlıklar</b>   | <b>17.883.724.338</b> | <b>18.644.820.735</b> |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 19.190.012            | 66.278.692            |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 4.880.714             | 4.438.255             |
| Özkaynaklar               | 17.859.653.612        | 18.574.103.788        |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>   | <b>17.883.724.338</b> | <b>18.644.820.735</b> |

| ÖZET GELİR TABLOSU (TL)  | 30.06.2024   | 30.06.2023   |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Hasılat                  | 17.628.922   | 15.675.256   |
| Brüt Karı/Zararı         | -31.227.587  | 5.328.308    |
| Faaliyet Karı/Zararı     | -85.799.280  | -46.326.544  |
| Vergi Öncesi Karı/Zararı | -730.784.054 | -249.430.724 |
| Dönem Karı/Zararı        | -710.784.054 | 80.846.109   |
| FAVÖK                    | -80.007.786  | -41.442.269  |

| FİNANSAL RASYOLAR  | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|--------------------|------------|------------|
| Brüt Kar Marjı(%)  | -177,14%   | 33,99%     |
| Dönem Kar Marjı(%) | -4031,92%  | 515,76%    |
| FAVÖK Marjı(%)     | -453,84%   | -264,38%   |

|                                                            | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Toplam Borçlar/Toplam Özkaynaklar                          | 0,001      | 0,004      |
| Cari Oran (Dönen Var./Kısa Vadeli Yükümlülükler)           | 580,65     | 39,83      |
| Disponibilite Oranı (Hazır Değ./Kısa vadeli Yükümlülükler) | 70,40      | 21,51      |

|                                                                      |       |       |
|----------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Likidite Oranı (Dönen Varlıklar-Stoklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler) | 76,92 | 23,71 |
| Özsermaye Karlılığı (Net Kar/Özkaynaklar)                            | -0,04 | 0,00  |

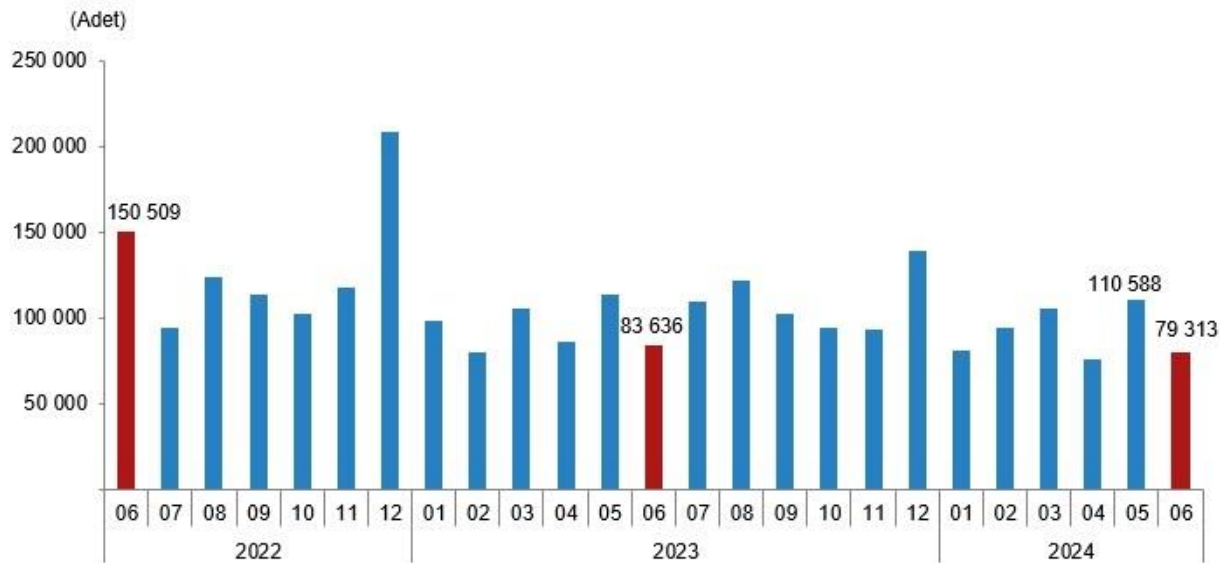
## 9. Gayrimenkul Sektörü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

**Haziran 2024 dönemine ilişkin TÜİK tarafından yayınlanan Konut Satış İstatistikleri aşağıdaki gibidir.**

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,2 azalarak 79 bin 313 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 13 bin 25 ile İstanbul, 6 bin 866 ile Ankara ve 4 bin 361 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 34 ile Ardahan, 40 ile Hakkari, 44 ile Tunceli ve Bayburt oldu.

### Konut satışı, Haziran 2024



### Konut satışları Ocak-Haziran döneminde %3,7 azaldı

Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 azalışla 545 bin 74 olarak gerçekleşti.

#### Konut satış sayısı, Haziran 2024

|                                         | Haziran       |               |             | Ocak - Haziran |                |             |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|-------------|----------------|----------------|-------------|
|                                         | 2024          | 2023          | Değişim (%) | 2024           | 2023           | Değişim (%) |
| <b>Satış şekline göre toplam satış</b>  | <b>79 313</b> | <b>83 636</b> | <b>-5,2</b> | <b>545 074</b> | <b>565 779</b> | <b>-3,7</b> |
| İpotekli satış                          | 6 813         | 13 463        | -49,4       | 51 415         | 121 530        | -57,7       |
| Diğer satış                             | 72 500        | 70 173        | 3,3         | 493 659        | 444 249        | 11,1        |
| <b>Satış durumuna göre toplam satış</b> | <b>79 313</b> | <b>83 636</b> | <b>-5,2</b> | <b>545 074</b> | <b>565 779</b> | <b>-3,7</b> |
| İlk el satış                            | 25 425        | 25 886        | -1,8        | 173 324        | 171 158        | 1,3         |
| İkinci el satış                         | 53 888        | 57 750        | -6,7        | 371 750        | 394 621        | -5,8        |

#### İpotekli konut satışları 6 bin 813 olarak gerçekleşti

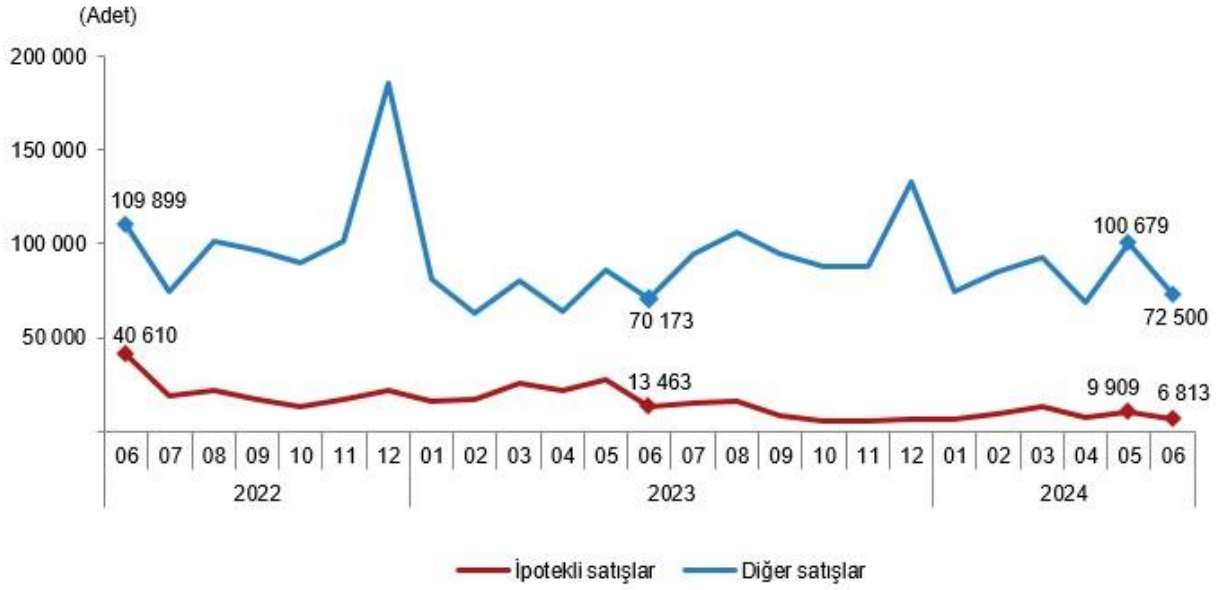
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 azalış göstererek 6 bin 813 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %57,7 azalışla 51 bin 415 oldu.

Haziran ayındaki ipotekli satışların, bin 547'si; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 12 bin 176'sı ilk el satış olarak gerçekleşti.

#### Diğer satış türleri sonucunda 72 bin 500 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 72 bin 500 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 artışla 453 bin 659 oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2024



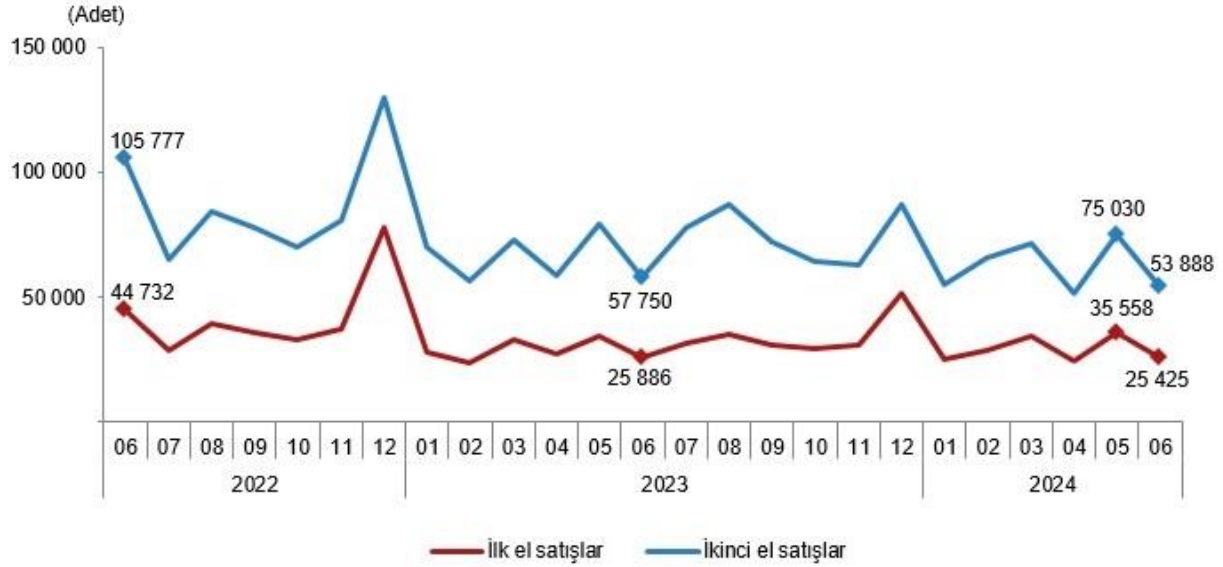
#### İlk el konut satış sayısı 25 bin 425 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,8 azalarak 25 bin 425 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 artışla 173 bin 324 olarak gerçekleşti.

#### İkinci el konut satışlarında 53 bin 888 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,7 azalış göstererek 53 bin 888 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,8 azalışla 371 bin 750 olarak gerçekleşti.

### Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2024



## 10. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM

30.06.2024 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.

|   | Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                                                                                                                                                          | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 30 Haziran 2024 (TL)  | 31 Aralık 2023 (TL)   |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                      | Md.24/(b)                   | 1.011.029.277         | 1.425.077.043         |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler | Md.24/(a)                   | 16.340.935.169        | 16.997.858.600        |
| C | İştirakler                                                                                                                                                                                                                             | Md.24/(b)                   | --                    | --                    |
|   | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                        | Md.23/(f)                   | --                    | --                    |
|   | <b>Diğer Varlıklar</b>                                                                                                                                                                                                                 |                             | <b>531.759.892</b>    | <b>221.885.092</b>    |
| D | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                | Md.3/(p)                    | <b>17.883.724.338</b> | <b>18.644.820.735</b> |
| E | Finansal Borçlar                                                                                                                                                                                                                       | Md.31                       | --                    | 4.333.409             |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                                                                                                                                           | Md.31                       | 35.042                | --                    |
| G | Finansal Kiralama Borçları                                                                                                                                                                                                             | Md.31                       | --                    | --                    |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                            | Md.23/(f)                   | --                    | --                    |

Seri II 14.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğine göre hazırlanmıştır.

|    |                                                                                                                  |                                        |                       |                       |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| i  | Özkaynaklar                                                                                                      | Md.31                                  | 17.859.653.612        | 18.574.103.788        |
|    | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                                                           |                                        | <b>24.035.684</b>     | <b>66.383.538</b>     |
| D  | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                                          | Md.3/(p)                               | <b>17.883.724.338</b> | <b>18.644.820.735</b> |
|    | <b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>                                                        | <b>Tebliğdeki<br/>İlgili Düzenleme</b> |                       |                       |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları                       | Md.24/(b)                              | --                    | --                    |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli- Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | Md.24/(b)                              | 1.011.029.277         | 1.425.077.043         |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                | Md.24/(d)                              | --                    | --                    |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                 | Md.24/(d)                              | --                    | --                    |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                       | Md.24/(c)                              | --                    | --                    |
| C1 | Yabancı İştirakler                                                                                               | Md.24/(d)                              | --                    | --                    |
| C2 | İşletmeciler Şirkete İştirak                                                                                     | Md.28/1(a)                             | --                    | --                    |
| J  | Gayrinakdi Krediler                                                                                              | Md.31                                  | 1.816.000             | 9.622.350             |
| K  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                | Md.22/(e)                              | --                    | --                    |
| L  | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                      | Md.22/(1)                              | 1.010.954.918         | 1.037.760.050         |

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                                                                                                                                  | Tebliğdeki<br>İlgili<br>Düzenleme | Cari Dönem | Önceki<br>Dönem | Asgari/Azami<br>Oran | 31<br>Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022 |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|-----------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                                                                                                                                      | Md.22/(e)                         | K/D        | K/D             | ≤ %10                | 0%                   | 0%                |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler | Md.24/(a),(b)                     | (B+A1)/D   | (B+A1)/D        | ≥ %51                | 91%                  | 91%               |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                                                                                                                                       | Md.24/(b)                         | (A+C-A1)/D | (A+C-A1)/D      | ≤ %49                | 6%                   | 8%                |

|   |                                                                                                                         |            |               |               |        |      |    |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|--------|------|----|
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d)  | (A3+B1+C1)/D  | (A3+B1+C1)/D  | ≤ %49  | 0%   | 0% |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                              | Md.24/(c)  | B2/D          | B2/D          | ≤ %20  | 0%   | 0% |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                               | Md.28/1(a) | C2/D          | C2/D          | ≤ %10  | 0%   | 0% |
| 7 | Borçlanma Sınırı                                                                                                        | Md.31      | (E+F+G+H+J)/İ | (E+F+G+H+J)/İ | ≤ %500 | 0%   | 0% |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı       | Md.24/(b)  | (A2-A1)/D     | (A2-A1)/D     | ≤ %10  | 5,7% | 8% |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                             | Md.22/(1)  | (L/D)         | (L/D)         | ≤ %10  | 5,7% | 6% |

## 11. Diğer Bilgiler

### 11.1. Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

Şirkette 2024 yılının ilk 6 ayında bağış ve yardım yapılmamıştır.

### 11.2. Araştırma Geliştirme Çalışmaları

Şirkette 2024 yılının ilk 6 ayında araştırma geliştirme faaliyeti yapılmamıştır.

### 11.3. Şirket Aleyhine Açılan Davalar ve Olası Sonuçları

Şirket aleyhine açılan, şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır. Şirket'in 30.06.2024 tarihi itibarıyla aleyhine yürütülen 6 adet davanın tutarı 2.161.706 TL'dir. Bu yükümlülükler için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

### 11.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri

Şirkette 2024 yılının ilk 6 ayında esas sözleşmede değişiklik yapılmamıştır.

### 11.5. İş Sağlığı ve İş Güvenliği

2024 yılının ilk 6 ayında Asce Gyo A.Ş. ile bağlı inşaatlarında iş sağlığı ve güvenliği kapsamında saha gözlem faaliyetleri gerçekleştirilmiştir. Yasal yükümlülüklerle ilgili konularda çalışmalar yapılarak, İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu uyarınca gerekli eğitimler verilmiştir.

Şirket içinde iş sağlığı ve güvenliği kültürünün yayılması için İş Başı Eğitimleri düzenlenmiştir. Tesis yöneticileri ve ilgili birimler, İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu kapsamında iş güvenliği uzmanının, işyeri hekiminin çalışma süreleri ile gerçekleşen iş kaza verilerinin raporlanması konusunda bilgilendirilmiştir.

## 11.6. Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği

Şirket'in yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanmamıştır.

## 11.7. İlişkili Taraf Açıklamaları

İlişkili taraf açıklamaları bağımsız denetim raporunda 27 nolu dip notla ayrıntılı olarak verilmiştir.

## 11.8. Kredi Derecelendirme

Şirkette 2024 yılının ilk 6 ayında kredi derecelendirmesi yapılmamıştır.

## 11.9. Genel Kurul Toplantı Bilgileri

Şirketimiz 2023 yılı olağan genel kurul toplantısı 26 Haziran 2024 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, Toplantıya ait davet Kanun ve Ana Sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 03 Haziran 2024 tarih 11095 sayılı nüshasında, 27 Mayıs 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kanununa göre Kamuyu Aydınlatma Platformunda ([www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr)), Elektronik Genel Kurul Sisteminde (EGKS) ve Şirket internet sitesinde ([www.ascegyo.com.tr](http://www.ascegyo.com.tr)) yayınlanmış, ayrıca pay defterinde kayıtlı nama yazılı pay sahiplerine yazılı olarak, toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi sureti ile süresi içinde duyurulmuştur.

Genel Kurul davetinin yanısıra Faaliyet Raporu Şirket merkezinde pay sahiplerinin bilgisine hazır tutulmuştur. Ayrıca internet sitemizde de incelemeye sunulmuştur. Davet ile birlikte aynı tarihte Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca yapılması gereken bilgilendirmeler de KAP'ta açıklanmıştır.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, Şirketin toplam 659.000.000,00.-TL. Sermayesine karşılık gelen her biri 1,00.- TL. nominal değerdeki 659.000.000 adet paydan; Fiziki olarak; itibari değeri 325.668.630,00.-TL. olan 325.668.630 adet payın Asaleten, itibari değeri 173.600.000,00.-TL. olan 173.600.000 adet payın Temsilen ve 890.970,00.-TL. olan 890.970 adet payında Tevdi eden temsilci olarak; toplam 500.159.600 adet payın toplantıda temsil edildiğinin, Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca A, B ve C Grubu Payların (1) Pay karşılığı (1) oy hakkı bulunduğu tespit edilmesi ve böylece gerek kanun ve gerekse Esas Sözleşmede ön görülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun Bakanlık Temsilcisi Sayın İshak EMİR tarafından tespit edilmesi üzerine toplantı, Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet UĞUR tarafından fiziki ve elektronik ortamda eş zamanlı olarak açıldı. Genel Kurulda oy kullanma ve söz almaya ilişkin ve Elektronik Genel Kurul Sistemi ile ilgili bilgilendirme yapıldıktan sonra gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiş, gündem maddeleri görüşülmüş ve herhangi bir sorun yaşanmadan gerçekleştirilmiştir.

26 Haziran 2024 tarihinde gerçekleşen Genel Kurul toplantısında;

- 2023 yılı finansal tabloları ve faaliyet raporu onaylanmış, dönem içerisinde görev yapan tüm Yönetim Kurulu üyeleri 2023 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak ibra edilmiştir.
- Şirketimizin 2024 Yılı hesaplarının "EREN BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ" ünvanlı bağımsız denetim şirketince denetlenmesine karar verilmiştir.

### **11.10. Kar Payı Dağıtım**

Şirket kârına katılım konusunda Ana Sözleşmemizde imtiyaz bulunmamaktadır. Kar payı ödemeleri ilgili yasal düzenlemeler ve Şirket Ana Sözleşmesinin "Karın Dağıtım ve Yedek akçeler" başlıklı 31. Maddesi, "Karın Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. Maddesi ve "Kar Payı Avansı" başlıklı 33. Maddesi dikkate alınarak kanuni süreler içerisinde Genel Kurul'un tasvibini müteakip yine Genel Kurul'un tespit ettiği tarihte ortaklarımıza dağıtılır.

Şirket, kâr dağıtımını Olağan Genel Kurulda ayrı bir gündem maddesi ile pay sahiplerinin bilgisine sunmakta, faaliyet raporunda da menfaat sahiplerine duyurmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:II-14.1 sayılı Tebliği hükümleri çerçevesinde Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına uyumlu olarak hazırlanan ve Eren Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından bağımsız denetime tabi tutulan 01.01.2023 - 31.12.2023 hesap dönemine ait Konsolide Olmayan Finansal tablolarımıza göre 3.951.597.314 TL "Net Dönem Karı" ve VUK kayıtlarına göre ise 457.336.500,14 TL "Net Dönem karı" elde edilmiştir. Bu tutardan Genel Kanuni yedek akçe düşülüp, 2023 yılı bağışlar ve yardım tutarı eklendikten sonra SPK kapsamında 3.928.730.488,99 TL Net dağıtılabilir dönem karı ve VUK kayıtlarına göre ise 434.469.675,13 TL Net dağıtılabilir dönem karı bulunduğu görüldükçe;

- a) Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca 22.866.825,01 TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına,
- b) Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Kar Dağıtım Politikasına uygun olarak, şirketimizin Özkaynak yapısı ve nakit durumu dikkate alınarak VUK kayıtlarına göre oluşan 434.469.675,13.- TL. Cari yıl karının %30,34'üne tekabül eden 131.800.000,00.- TL. Kâr Payının nakit olarak dağıtılmasına,
- c) 1,00.- TL. nominal değerli her bir paya %20,00 nispetinde, 0,20.- TL. Brüt ve 0,20.- TL. Net ("Şirket GYO olduğu için yasal düzenlemeler kapsamında stopaj kesintisi yapılmamaktadır.") Kar Payı ödenmesine,
- d) Yukarıda açıklanan çerçevede yapılacak olan kar dağıtımının 03/07/2024 tarihinde yapılması hususu

26.Haziran 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulun onayından geçmiştir.

### **11.11. Faaliyet Döneminden Sonraki Önemli Olaylar**

Şirketimiz 3 Temmuz 2024 tarihinde Olağan Genel Kurul Toplantısında onaylanan 131.800.000 TL kar dağıtımını gerçekleştirmiştir.

## 12. Sürdürülebilirlik İlkeleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II -17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yapmış olduğu 02.10.2020 tarihli değişiklik doğrultusunda hazırlanan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi halka açık şirketlerin Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY) çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeleri içermektedir. Bu ilkelerin uygulanması gönüllü olmakla birlikte, uygulanıp uygulanmadığının "Uy veya Açıkla" prensibiyle raporlanması zorunlu tutulmaktadır.

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak SPK'nın "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi" içeriğinde belirtilen ilkeleri paylarının ilk defa 2023 yılı içerisinde halka arz edilmesi dolayısıyla paylarının borsada işlem görmeye başladığı yılı takip eden yılın verilerini içerecek şekilde ilgili yılın faaliyet raporundan itibaren sürdürülebilirlik ilkeleri uyum çerçevesine yer verilir ibaresinden dolayı hazırlanmamıştır.

## 13. Kurumsal Yönetim İlkeleri

### Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. SPK'nın 3 Ocak 2014 tarihinde 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Kurumsal Yönetim Tebliği" kapsamındaki zorunlu ilkelere uymaktadır ve bu ilkeleri uygulamaktadır.

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile Kurumsal Yönetimin Şeffaflık, Adillik, Sorumluluk ve Hesap Verebilirliğe dayalı dört prensibine uymayı ve gelişen koşullara bağlı olarak uyum sağlanacak konularda düzenlemeler yapmayı kendisine ilke edinmiştir.

Şirketimiz, kurumsal yönetim uygulamalarında, Sermaye Piyasası Mevzuatına ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) düzenlemelerine uyuma azami özen göstermekte olup, Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan ve henüz tam olarak uyum sağlanamayan prensipler, mevcut durum itibarıyla bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren faaliyet döneminde Kurumsal Yönetim Uyum Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10 Ocak 2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca belirlenen formatlara uygun olarak 2023 Yılı Faaliyet Raporumuz ile şirketimizin [www.ascegyo.com.tr](http://www.ascegyo.com.tr) adresinde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.