**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**İZAHNAME**

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

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

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

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

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

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

T.C. İSTANBUL BAŞSAVCILIĞI 1923

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER


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

## KISALTMA VE TANIMLAR

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

## I. BORSA GÖRÜŞÜ

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

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

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

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

*ifadelerine yer verilmiştir.*

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

## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

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

## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

| İhraççı<br>ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | | Sorumlu Olduğu Kısım |
|---|---|---|
| Ahmet UĞUR<br>Yönetim Kurulu Başkanı<br>05/07/2023 | Hilal SAVCI<br>Yönetim Kurulu Başkan Vekili<br>05/07/2023 | İZAHNAMENİN TAMAMI |

| Halka Arz Eden Pay Sahibi | Sorumlu Olduğu Kısım |
|---|---|
| Abdulkadir KONUKOĞLU<br>05/07/2023 | İZAHNAMENİN TAMAMI |

| Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş<br>Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | | Sorumlu Olduğu Kısım |
|---|---|---|
| İlknur TURHAN<br>Müdür<br>05/07/2023 | Zafer MUSTAFAOĞLU<br>Genel Müdür Yardımcısı<br>05/07/2023 | İZAHNAMENİN TAMAMI |

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

**İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.**

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

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

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

T.C. ... BARBAROS BULVARI ... 1923 ... İSTANBUL BAROSU

ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 2. ÖZET

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres: Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64 Hayat Evleri Sit. A Blok Altı Şehitkâmil/GAZİANTEP
Tel: +90 (342) 339 18 00 Fax: +90 (342) 339 28 00
Web Adresi: www.ascegyo.com.tr E-posta: asce@asce.com.tr
Şahıslar V.D.V. No: 019 055 9867

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

*Konut Satışları*

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

*Konut Fiyatları*

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

*Yapı Ruhsatları*

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

*İnşaat Maliyetleri*

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

*Gaziantep ve Gayrimenkul Sektörü*

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

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

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**

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

**Şirket Portföyü**

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

**1) Ankara – Kanyon 1 Projesi**

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

**2) Gaziantep – Barak Konutları Projesi**

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

**3) Gaziantep – Zeugma 2 İş Merkezi Projesi**

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

**4) Gaziantep – Pancarlı Konutları Projesi**

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

**5) Gaziantep – Güvenevler 1 Projesi**

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Şahinbey V.D. V. No: 019 055 9647

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
GAZİANTEP
Sahibey VD V. No: 811 055 6687
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

| Pay Sahibi | Türü | Pay Grubu | Pay Adedi | Pay Tutarı (TL) | Pay Oranı (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| Abdulkadir Konukoğlu | Nama Yazılı | A | 5.600.000 | 5.600.000 | 1 |
| Abdulkadir Konukoğlu | Nama Yazılı | B | 22.400.000 | 22.400.000 | 4 |
| Abdulkadir Konukoğlu | Nama Yazılı | C | 358.400.000 | 358.400.000 | 64 |
| Ülgan Konukoğlu | Nama Yazılı | C | 39.200.000 | 39.200.000 | 7 |
| Sami Konukoğlu | Nama Yazılı | C | 39.200.000 | 39.200.000 | 7 |
| Emine Koçer | Nama Yazılı | C | 39.200.000 | 39.200.000 | 7 |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi** | Cengiz Konukoğlu | Nama Yazılı | C | 39.200.000 | 39.200.000 | 7 |
| | | Abdulkadir Konukoğlu (Sami Oğlu) | Nama Yazılı | C | 16.800.000 | 16.800.000 | 3 |
| | | Toplam | Nama Yazılı | - | 560.000.000 | 560.000.000 | 100 |

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

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

| (TL) | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|
| Dönen Varlıklar | 443.145.216 | 442.364.848 | 357.703.707 | 339.520.236 |
| *Nakit ve Nakit Benzerleri* | *5.613.386* | *7.678.247* | *26.774.166* | *8.734.681* |
| *Stoklar* | *310.934.892* | *336.667.570* | *281.378.715* | *282.744.261* |
| *Diğer* | *126.596.938* | *98.019.031* | *49.550.826* | *48.041.294* |
| Duran Varlıklar | 236.895.155 | 402.764.278 | 5.351.668.949 | 6.380.693.923 |
| *Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller* | *148.166.677* | *329.064.660* | *5.319.354.000* | *6.348.234.000* |
| *Maddi Duran Varlıklar* | *55.195.068* | *53.705.309* | *32.155.141* | *32.282.032* |
| *Diğer* | *33.533.410* | *19.994.309* | *159.808* | *177.891* |
| **Toplam Varlıklar** | **680.040.371** | **845.129.126** | **5.709.372.656** | **6.720.214.159** |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 193.461.793 | 50.414.823 | 178.175.710 | 168.620.177 |
| *Kısa Vadeli Borçlanmalar* | *3.716.033* | *7.056.471* | *168.486.555* | *156.821.271* |
| *Ticari Borçlar* | *142.036.841* | *7.811.253* | *5.717.699* | *5.513.386* |
| *Diğer* | *47.708.919* | *35.547.099* | *3.971.456* | *6.285.520* |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 152.949.625 | 310.425.205 | 977 265 067 | 1.341.954 |
| *Uzun Vadeli Borçlanmalar* | *152.159.428* | *309.509.775* | -- | -- |
| *Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü* | -- | -- | *975.748.280* | -- |
| *Diğer* | *790 197* | *915.430* | *1.516.787* | *1.341.954* |
| Özkaynaklar | 333.628 953 | 484.289.098 | 4.553.931.879 | 6.550.252.028 |
| *Ödenmiş Sermaye* | 350.000 000 | 500 000.000 | 560.000.000 | 560.000.000 |
| *Yeniden Değer. ve Ölçüm Kazanç/Kayıp.* | -- | -- | 3.949.427.655 | 4.936.784.569 |
| *Diğer* | -16.371.047 | -15.710.902 | 44.504.224 | 1.053.467.459 |
| **Toplam Kaynaklar** | **680.040.371** | **845.129.126** | **5.709.372.656** | **6.720.214.159** |

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
GAZİANTEP
Ticaret Sicil No:25423
Şahıs VD.V. No:011 055 0667
T.C.
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket bilançosunda kaynakların dağılımındaki öne çıkan tutarlar incelendiğinde:

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

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

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

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



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

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Merkez Şehit...Cad. ... Sok. No:84 ... GAZİANTEP
... Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 8667

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

T.C.

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

**E-HALKA ARZ**

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

| Maliyet | Karşılayan Taraf | TL Tutar |
|---|---|---|
| Bağımsız Denetim | Şirket | 1.100.000 |
| Değerleme Hizmetleri | Şirket | 900.000 |
| Danışmanlık Hizmeti | Şirket | 1.019.700 |
| | Halka Arz Eden Pay Sahibi | 679.800 |
| MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil) | Şirket | 588.000 |
| Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler | Şirket | 4.500.000 |
| SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)* | Şirket | 639.000 |
| SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)* | Şirket | 574.200 |
| SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)* | Halka Arz Eden Pay Sahibi | 382.800 |
| Aracılık Komisyonu | Şirket | 31.635.000 |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI A.Ş.
Merkez Mah. Nida Sok. No:64 GAZİANTEP
Hayat Sig. A.Ş. Binası Tic. Sicil No:35423
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 621 055 6882

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Sahibey V.D.V. No: 011 055 6687
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM DEĞERLEME VE DANIŞMANLIĞI A.Ş
Merkez Adres: [illegible] GAZİANTEP
Ticaret Sicil No:35423
Şahinbey V.D.V. No: 911 053 0867

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

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

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

## 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

### FİNANSAL DURUM TABLOSU

| (TL) | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Dönen Varlıklar** | | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 5.613.386 | 7.678.247 | 26.774.166 | 8.734.681 |
| Ticari Alacaklar | 42.184.311 | 20.448.253 | 9.058.530 | 8.337.204 |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 6.839.018 | 7.286.718 | 669.007 | 100.757 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 35.345.293 | 13.161.535 | 8.389.523 | 8.236.447 |
| Diğer Alacaklar | 14.610.749 | 6.020.693 | 1.216.715 | 1.044.368 |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | 9.508.794 | 1.300.999 | -- | -- |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 5.101.955 | 4.719.694 | 1.216.715 | 1.044.368 |
| Stoklar | 310.934.892 | 336.667.570 | 281.378.715 | 282.744.261 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 5.407.206 | 4.279.689 | 3.784.403 | 2.457.360 |
| Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar | 115.264 | 441.082 | -- | 17.259 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 40.956.433 | 48.272.000 | 35.491.178 | 36.185.103 |
| Ara Toplam | 419.822.241 | 423.807.534 | 357.703.707 | 339.520.236 |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar | 23.322.975 | 18.557.314 | -- | -- |
| **Toplam Dönen Varlıklar** | **443.145.216** | **442.364.848** | **357.703.707** | **339.520.236** |
| **Duran Varlıklar** | | | | |
| Ticari Alacaklar | 16.148.164 | 8.897.414 | -- | -- |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 13.318.169 | 7.336.299 | -- | -- |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 2.829.995 | 1.561.115 | -- | -- |
| Diğer Alacaklar | 1.989.276 | -- | -- | -- |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | -- | -- | -- | -- |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 1.989.276 | -- | -- | -- |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 148.166.677 | 329.064.660 | 5.319.354.000 | 6.348.234.000 |
| Maddi Duran Varlıklar | 55.195.068 | 53.705.309 | 32.155.141 | 32.282.032 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 61.417 | 130.353 | 159.808 | 177.891 |
| Şerefiye | -- | -- | -- | -- |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 61.417 | 130.353 | 159.808 | 177.891 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 4.257.154 | -- | -- | -- |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 11.077.399 | 10.966.542 | -- | -- |
| **Toplam Duran Varlıklar** | **236.895.155** | **402.764.278** | **5.351.668.949** | **6.380.493.923** |
| **Toplam Varlıklar** | **680.040.371** | **845.129.126** | **5.709.372.656** | **6.719.214.159** |



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

| (TL) | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Kısa Vadeli Yükümlülükler** | | | | |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 3.716.033 | 7.056.471 | 168.486.555 | 156.821.271 |
| Diğer Finansal Yükümlülükler | -- | 838 | 2.706 | 9.802 |
| Ticari Borçlar | 142.036.841 | 7.811.253 | 5.717.699 | 5.513.386 |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | 3.649.202 | 322.887 | 387.454 | 145.405 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 138.387.639 | 7.488.366 | 5.330.245 | 5.367.981 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 547.466 | 791.187 | 472.721 | 2.238.797 |
| Diğer Borçlar | 17.009.613 | 4.939.010 | 14.727 | 69.004 |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | 16.968.987 | 4.938.109 | -- | 52.500 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 40.626 | 901 | 14.727 | 16.504 |
| Ertelenmiş Gelirler | 29.818.549 | 29.016.619 | 1.911.022 | 1.891.001 |
| Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü | -- | -- | 1.199.673 | -- |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 168.706 | 305.655 | 205.693 | 228.290 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar | 168.706 | 305.655 | 205.693 | 228.290 |
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar | -- | -- | -- | -- |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 164.585 | 493.790 | 164.914 | 1.848.626 |
| **Toplam kısa vadeli yükümlülükler** | **193.461.793** | **50.414.823** | **178.175.710** | **168.620.177** |
| **Uzun vadeli yükümlülükler** | | | | |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 152.159.428 | 309.509.775 | -- | -- |
| Diğer Borçlar | 431.786 | 474.870 | 754.269 | 796.954 |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | -- | -- | -- | -- |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 431.786 | 474.870 | 754.269 | 796.954 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 358.411 | 440.560 | 762.518 | 545.000 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 358.411 | 440.560 | 762.518 | 545.000 |
| Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar | -- | -- | -- | -- |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | -- | -- | 975.748.280 | -- |
| **Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler** | 152.949.625 | 310.425.205 | 977.265.067 | 1.341.954 |
| **Özkaynaklar** | | | | |
| Ödenmiş Sermaye | 350.000.000 | 500.000.000 | 560.000.000 | 560.000.000 |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları | 1.858.508 | 1.858.508 | -- | -- |
| Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi | 8.500.000 | 8.500.000 | -- | -- |
| Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılm Birikmiş Diğ. Kap. Gel. veya Gid. | -- | -- | 3.949.427.655 | 4.936.784.569 |
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç Kayıpları | -- | -- | 3.949.427.655 | 4.936.784.569 |
| Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 134.442 | 134.442 | 134.442 | 134.442 |
| Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları | -57.709.660 | -26.863.997 | -30.537.544 | 44.369.782 |
| Dönem Net Kârı/Zararı | 30.845.663 | 660.145 | 74.907.326 | 1.008.963.235 |
| **Toplam Özkaynaklar** | **333.628.953** | **484.289.098** | **4.553.931.879** | **6.550.252.828** |
| **Toplam Kaynaklar** | **680.040.371** | **845.129.126** | **5.709.372.656** | **6.720.214.159** |

## KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

| (TL) | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2020 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2021 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.03.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kâr veya Zarar Kısmı** | | | | | |
| Hasılat | 99.954.072 | 43.271.936 | 119.706.934 | 49.993.614 | 4.809.3[illegible] |
| Satışların Maliyeti (-) | -55.073.967 | -28.218.279 | -58.143.144 | -32.866.893 | -7[illegible].661 |
| Brüt Kârı/Zararı | 44.880.105 | 15.053.657 | 61.563.790 | 17.126.721 | 4[illegible].69[illegible] |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | -16.484.489 | -18.356.817 | -42.563.216 | -6.097.422 | -1[illegible].[illegible] |
| Pazarlama Giderleri (-) | -250.098 | -507.489 | -3.088.075 | -44.398 | -5.87[illegible] |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 8.199.321 | 12.275.932 | 8.611.476 | 5.841.892 | [illegible] |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6657
T.C.
İMZA YETKİSİ BEYANI
ALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

## PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ TABLOSU

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

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

| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler (TL) | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023 |
|---|---|---|---|
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı | Md.24/(b) | -- |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b) | 8.143.404 |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | -- |



HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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 | İşletmeci Şirkete İştirakler | Md.28/1(a) | -- |
| J | Gayrinakdi Krediler | Md.31 | 6.473.560 |
| K | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | |
| L | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(l) | 8.031.100 |

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

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

## 5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

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

### 5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahıbey V.D. No: 001 855 8607
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

***Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.***

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

***Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.***

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

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

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

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI A.Ş.
Merkez Adres: [illegible] Mah. No:64 GAZİANTEP
Tel: [illegible] Ticaret Sicil No:35423
Şahinbey V.D.V. No:911 055 6667

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis No: 0811-0559-0400-0010 Ticaret Sicil No: 105423
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 811 055 0400
HALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

***Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.***

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

***Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.***

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



ASCE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş
Şahinbey V.D.V. No:

HALKYATIRIM
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

### 5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

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

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

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

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

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

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

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

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

***Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.***

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Şahinbey V.D.V. No:011 055 6687
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Potansiyel yatırımcılar;

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail:asce@asce.com.tr
Şahıslıbey V.D.V. No: 011 855 0667
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

***Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.***

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

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

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

**5.4. Diğer riskler**

***Makroekonomik Riskler***

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

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

- ***Piyasa Riski***

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

- ***Döviz Kuru Riski***

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

- ***Kredi Riski***

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

- ***Faiz Oranı Riski***

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

- ***Likidite Riski***

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

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

#### 6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

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

#### 6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

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

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gazi Mah. Zübeyde Hanım Bulvarı, No:64
GAZİANTEP
Ticaret Sicil No:35423
Saklıdır V.D.V. No: 611 655 6867

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

***Şirketin Tabi Olduğu Mevzuat***

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

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

**6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar**

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

### 6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

## 6.2. Yatırımlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adresi: ... GAZİANTEP
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 8667

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Satış veya Kira Amaçlı Elde Tutulan Bağımsız Bölümler****

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

Satış amaçlı elde tutulan bağımsız bölümler aşağıdaki gibidir:

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

* Finansal tablolarda stoklar altında sınıflanan satış amaçlı gayrimenkulleri içermektedir

Kira amaçlı elde tutulan bağımsız bölümler aşağıdaki gibidir:

| İl | Proje Adı | Adet | Piyasa Değeri (TL) |
|---|---|---|---|
| Gaziantep | Asce İpekyolu Konutları | 99 | 214.770.000 |
| Gaziantep | Asce Zeugma Ticaret Merkezi | 18 | 147.085.000 |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Merkez Adres: Gaziantep
Şahinbey V.D.V. No: 271 059 5887
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

**Şirket Portföyünde Yer Alan Konut ve Dükkânlar**

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



HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.N. No: 911 053 8687

TALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

***Arsa ve Araziler***

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

| Türü | Adet | Şirket Hisseleri $m^2$ | Piyasa Değeri (TL)* |
|---|---|---|---|
| Arsalar | 124 | 504.481 | 4.846.157.000 |
| *İstanbul* | *1* | *107.369* | *2.147.390.000* |
| *Gaziantep* | *82* | *309.016* | *2.251.812.000* |
| *Ankara* | *3* | *45.124* | *406.120.000* |
| *Sakarya* | *38* | *42.972* | *40.833.000* |
| Araziler | 49 | 766.176 | 619.577.000 |
| *Gaziantep* | *49* | *766.176* | *619.577.000* |
| **Genel Toplam** | **173** | **1.270.657** | **5.465.734.000** |

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

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

| **Şirket Portföyünde Yer Alan Arsa ve Arazilere İlişkin Bilgiler** | | | |
|---|---|---|---|
| **Gayrimenkuller** | **Gayrimenkulün Niteliği** | **Finansal Tablolarda Takip Edilen Hesaplar** | **Değerleme Raporunda Nihai Değer Takdiri (KDV Hariç) (TL)** |
| Gaziantep ili Şahinbey İlçesi Dumlupınar Mahallesi 4751 Ada 27 Parsel | 1 adet arsa | Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 4.085.000 |
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi K. Kızılhisar Mahallesi 0 Ada 3253 Parsel, 9528 Ada 3 Parsel, 9543 Ada 2 Parsel, 9578 Ada 2 Parsel, 9580 Ada 1 Parsel ve 9581 Ada 1 Parsel | 1 adet tarla ve 5 adet arsa | Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 598.244.000 |
| Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Yamaçtepe Mahallesi 158 Ada 33 No.lu Parsel ve 7842 Ada 4 Parsel | 1 adet tarla ve 1 adet arsa | Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 15.945.000 |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

***Projeler***

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

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

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

Şirket portföyündeki projelere dair detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

* İnşaat tamamlanma oranı Mayıs 2023 tarihi itibarı iledir.

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Mahallesi [illegible] Bul. No:64
Hayat Sigorta Binası [illegible] GAZİANTEP
[illegible] Fax: [illegible] 339 24 80
[illegible] Ticaret Sicil No:35423
Vergi Dairesi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 8687

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

***Ankara – Kanyon 1 Projesi***

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

***Gaziantep – Barak Konutları Projesi***

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

***Gaziantep – Zeugma 2 İş Merkezi Projesi***

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

***Gaziantep – Pancarlı Konutları Projesi***

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

***Gaziantep – Güvenevler 1 Projesi***

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

***Gaziantep – Güvenevler 2 Projesi***

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

***Ankara – Kanyon 2 Projesi***

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

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

Yoktur.

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

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

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres: [illegible]
Hayat Evleri [illegible] GAZİANTEP
Tel: [illegible]
Mersis No: [illegible] Ticaret Sicil No: 35423
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 7.1. Ana faaliyet alanları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

### 7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

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

***Gayrimenkul Sektörü***

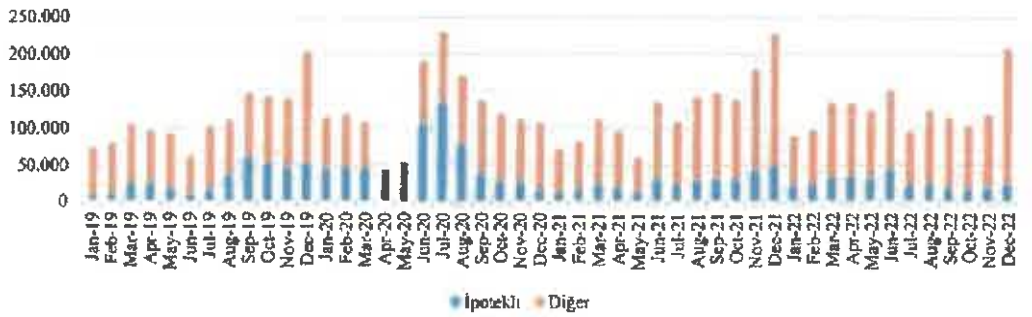
Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün, GSYH içindeki payı 2022 yıl sonu itibari ile %4,8 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan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

***Konut Satışları***

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

Aylar itibariyle satış şekline göre konut satış adetleri aşağıdaki gibidir:

| | 2019 Yılı | | | 2020 Yılı | | | 2021 Yılı | | | 2022 Yılı | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | İpotekli | Diğer | Toplam | İpotekli | Diğer | Toplam | İpotekli | Diğer | Toplam | İpotekli | Diğer | Toplam |
| Ocak | 6.537 | 66.400 | 72.937 | 42.237 | 71.378 | 113.615 | 10.732 | 59.855 | 70.587 | 18.183 | 70.823 | 89.006 |
| Şubat | 8.890 | 69.560 | 78.450 | 43.733 | 75.020 | 118.753 | 14.669 | 66.553 | 81.222 | 19.888 | 77.699 | 97.587 |
| Mart | 22.762 | 82.284 | 105.046 | 43.379 | 65.341 | 108.670 | 21.815 | 89.426 | 111.241 | 30.271 | 103.899 | 134.170 |
| Nisan | 22.461 | 73.610 | 96.071 | 17.088 | 25.695 | 42.783 | 17.514 | 78.349 | 95.863 | 32.030 | 101.028 | 133.058 |
| Mayıs | 14.916 | 77.021 | 91.937 | 18.483 | 32.453 | 50.936 | 10.560 | 48.606 | 59.166 | 29.335 | 93.433 | 122.768 |
| Haziran | 7.319 | 54.036 | 61.355 | 101.504 | 88.508 | 190.012 | 28.878 | 105.853 | 134.731 | 40.610 | 109.899 | 150.509 |
| Temmuz | 13.064 | 89.172 | 102.236 | 130.721 | 98.636 | 229.357 | 20.553 | 87.232 | 107.785 | 19.146 | 74.756 | 93.902 |
| Ağustos | 34.148 | 76.390 | 110.538 | 76.019 | 94.389 | 170.408 | 27.375 | 114.025 | 141.400 | 22.168 | 101.323 | 123.491 |
| Eylül | 57.811 | 89.092 | 146.903 | 35.576 | 101.168 | 136.744 | 29.759 | 117.384 | 147.143 | 16.970 | 96.432 | 113.402 |
| Ekim | 50.421 | 92.399 | 142.820 | 25.566 | 94.008 | 119.574 | 28.049 | 109.352 | 137.401 | 13.268 | 89.392 | 102.660 |
| Kasım | 43.911 | 94.461 | 138.372 | 24.450 | 88.033 | 112.483 | 39.366 | 139.448 | 178.814 | 16.655 | 101.151 | 117.806 |
| Aralık | 50.278 | 151.796 | 202.074 | 14.631 | 91.350 | 105.981 | 45.260 | 181.243 | 226.503 | 21.796 | 186.167 | 207.963 |
| Toplam | 332.508 | 1.016.221 | 1.348.729 | 573.337 | 925.979 | 1.499.316 | 294.530 | 1.197.326 | 1.491.856 | 288.329 | 1.206.502 | 1.485.622 |




Kaynak TUİK

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

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



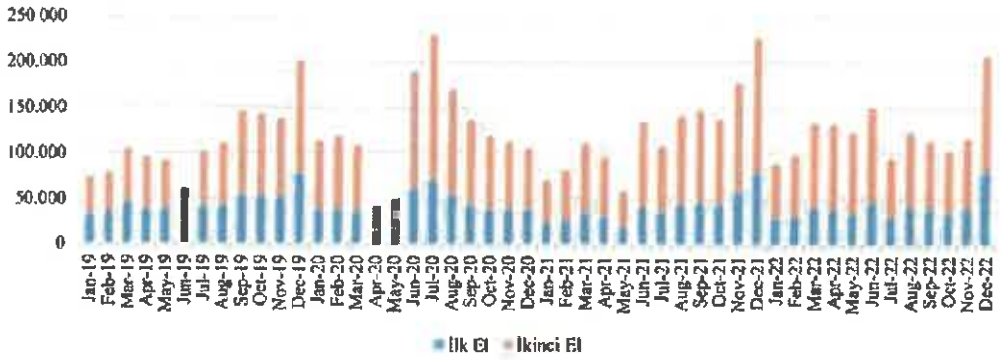
ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

| | 2019 Yılı | | | 2020 Yılı | | | 2021 Yılı | | | 2022 Yılı | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | İlk Satış | İkinci El Satış | Toplam | İlk Satış | İkinci El Satış | Toplam | İlk Satış | İkinci El Satış | Toplam | İlk Satış | İkinci El Satış | Toplam |
| Ocak | 35.048 | 41.889 | 76.937 | 36.040 | 77.575 | 113.615 | 22.268 | 48.319 | 70.587 | 27.203 | 61.103 | 88.306 |
| Şubat | 32.648 | 45.802 | 78.450 | 37.303 | 81.450 | 118.753 | 24.737 | 56.485 | 81.222 | 28.897 | 68.690 | 97.587 |
| Mart | 44.163 | 60.883 | 105.046 | 34.089 | 74.581 | 108.670 | 33.365 | 77.876 | 111.241 | 38.337 | 95.833 | 134.170 |
| Nisan | 37.784 | 58.287 | 96.071 | 14.848 | 27.935 | 42.783 | 29.212 | 66.651 | 95.863 | 36.428 | 96.637 | 133.058 |
| Mayıs | 37.246 | 54.691 | 91.937 | 16.860 | 34.076 | 50.936 | 18.204 | 40.962 | 59.166 | 32.861 | 89.907 | 122.768 |
| Haziran | 23.265 | 38.090 | 61.355 | 58.632 | 131.380 | 190.012 | 40.092 | 94.639 | 134.731 | 44.732 | 105.777 | 150.509 |
| Temmuz | 38.931 | 63.305 | 102.236 | 67.937 | 161.420 | 229.357 | 32.672 | 75.113 | 107.785 | 28.688 | 65.214 | 93.902 |
| Ağustos | 40.634 | 69.904 | 110.538 | 52.123 | 118.285 | 170.408 | 42.639 | 98.761 | 141.400 | 39.025 | 84.466 | 123.491 |
| Eylül | 51.393 | 95.510 | 146.903 | 41.376 | 95.368 | 136.744 | 43.967 | 103.176 | 147.143 | 35.954 | 77.448 | 113.402 |
| Ekim | 50.181 | 92.629 | 142.810 | 36.976 | 82.598 | 119.574 | 41.914 | 95.487 | 137.401 | 32.692 | 69.968 | 102.660 |
| Kasım | 48.909 | 89.463 | 138.372 | 36.658 | 75.825 | 112.483 | 55.706 | 123.108 | 178.814 | 37.380 | 80.426 | 117.806 |
| Aralık | 75.480 | 126.594 | 202.074 | 36.898 | 69.083 | 105.981 | 76.747 | 149.756 | 226.503 | 77.889 | 130.074 | 207.963 |
| Toplam | 511.682 | 837.047 | 1.348.729 | 469.740 | 1.029.576 | 1.499.316 | 461.523 | 1.030.333 | 1.491.856 | 460.079 | 1.025.543 | 1.485.622 |




Kaynak TÜİK

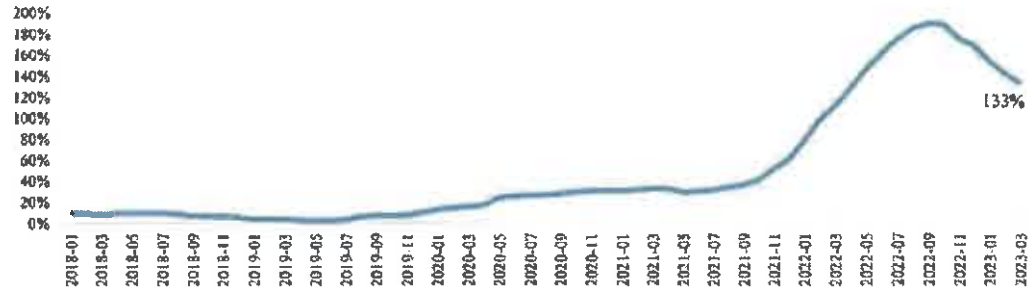
İlk el konut satış sayısı 2021 yılında 461.523 (dört yüz altmış bir bin beş yüz yirmi üç) adet gerçekleşirken 2022 yılında 460.079 (dört yüz altmış bin yetmiş dokuz) adet gerçekleşerek yatay bir seyir izlemiştir. 2022'de toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31 (yüzde otuz bir) olmuştur.

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

***Konut Fiyatları***

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve konut fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. Mart 2023 itibariyle konut fiyat endeksi 803,3 (sekiz yüz dokuz virgül üç)seviyesine ulaşarak yıldan yıla %133 (yüz otuz üç) artmıştır.

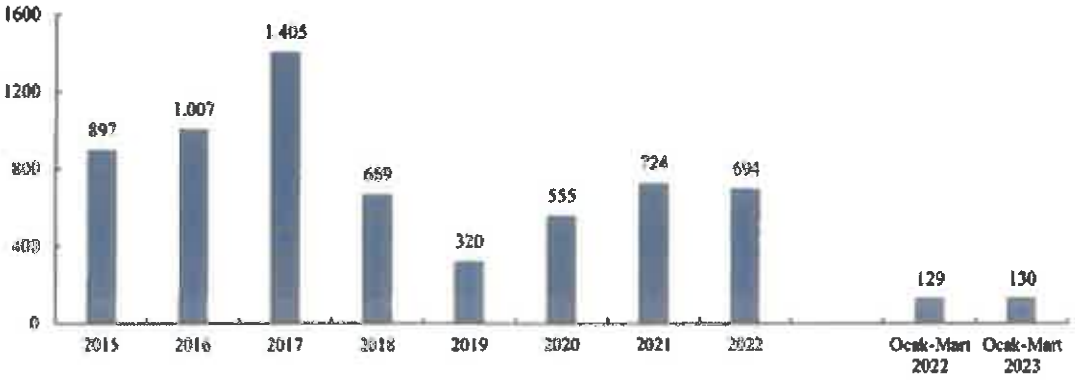
Konut Fiyat Endeksi (2007=100) Yıllık Değişim %



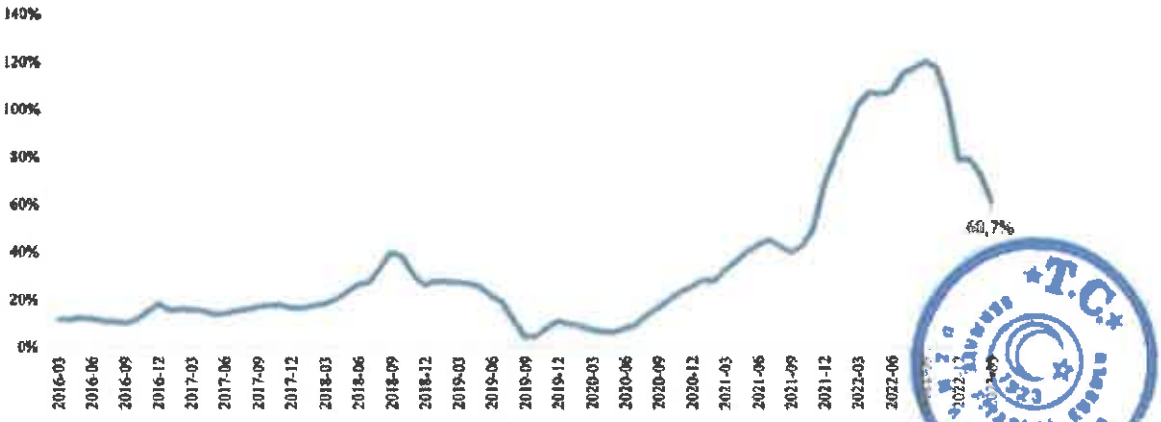

Kaynak: TCMB

***Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri***

Yapı (İnşaat) Ruhsat Adedi (Bin)




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




Kaynak: TÜİK



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

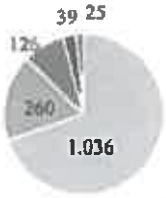
Türkiye gayrimenkul sektörünün değerlendirildiğinde Şirket yönetimi, önümüzdeki dönemde sektör için piyasa koşullarındaki gelişmelerin belirleyici olmasını beklemektedir. Şirket yönetimi, ilaveten, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanında emtia fiyatlarındaki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

***Gaziantep ve Gayrimenkul Sektörü***

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

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

**Türkiye**
**Konut Satış Adedi / 2022 (bin adet)**




Diğer İstanbul Ankara Gaziantep Sakarya

***Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları***

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

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

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM DEĞERLEME A.Ş.
Merkez Adresi: [illegible]
Hayat Evler Mah. [illegible] GAZİANTEP
Tel: [illegible] Fax: [illegible]
Mersis No: [illegible] Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 065 6682

ALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

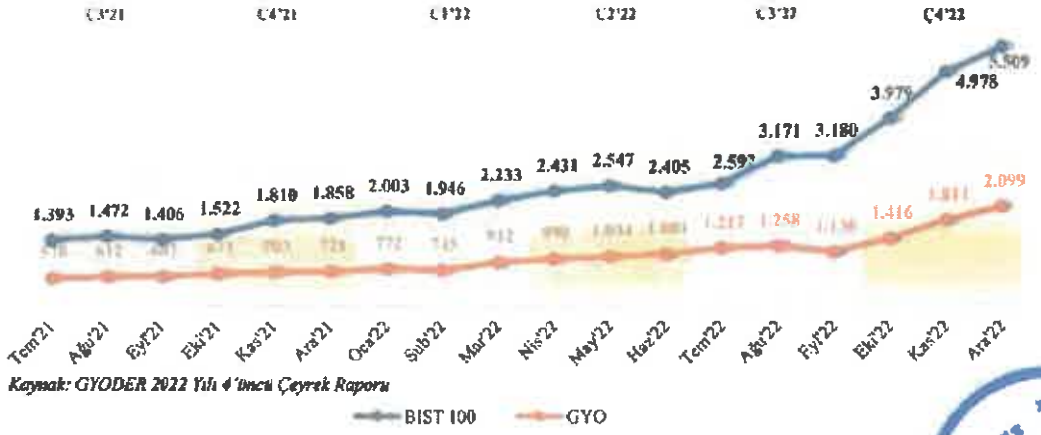
| | Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı | Fiili Dolaşım Oranı (%) | Piyasa Değerleri (Milyon TL) |
|---|---|---|---|
| 2014 | 31 | 37,3 | 21.731 |
| 2015 | 31 | 42,4 | 21.465 |
| 2016 | 32 | 38,8 | 25.447 |
| 2017 | 31 | 38,9 | 26.924 |
| 2018 | 33 | 37,8 | 18.384 |
| 2019 | 33 | 36,5 | 27.777 |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

Kaynak: GYODER 2022 Yılı 4.Çeyrek Raporu

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

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

**Yıllar Bazında Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı**




*Kaynak: GYODER 2022 Yılı 4'üncü Çeyrek Raporu*

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM [illegible]
Merkez Adres:Gazi [illegible]
Hayat Evler Sitesi [illegible]
Telefon:0342 [illegible]
Mersis No:[illegible]
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şehitkamil V.D.V. No: 811 065 0687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

| | | | Portföy Dağılımı % | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ortaklığın Unvanı | Kayıtlı Sermaye Tavanı milyon TL | Çıkarılmış Sermaye milyon TL | Gayrimenkul Yatırımları | İştirakler | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Diğer | Konsolide Olmayan Aktif Toplamı milyon TL | Piyasa Değeri milyon TL |
| AKFEN GYO | 6.500 | 1.300 | 81% | 14% | 3% | 3% | 6.338 | 4.537 |
| AKİŞ GYO | 2.000 | 805 | 91% | 2% | 5% | 2% | 13.955 | 4.162 |
| AKMERKEZ GYO | 75 | 37 | 93% | 0% | 7% | 0% | 3.370 | 2.683 |
| ALARKO GYO | 150 | 64 | 77% | 5% | 17% | 2% | 6.012 | 4.118 |
| ATA GYO | 135 | 48 | 93% | 0% | 6% | 1% | 240 | 210 |
| ATAKULE GYO | 300 | 263 | 96% | 0% | 1% | 3% | 1.812 | 1.148 |
| AVRASYA GYO | 360 | 112 | 84% | 6% | 7% | 3% | 507 | 338 |
| BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO | 750 | 700 | 34% | 0% | 42% | 24% | 11.495 | 8.974 |
| DENİZ GYO | 2.500 | 400 | 64% | 0% | 36% | 1% | 1.656 | 1.108 |
| DOĞUŞ GYO | 500 | 332 | 99% | 0% | 0% | 1% | 5.118 | 14.256 |
| EMLAK KONUT GYO | 4.000 | 3.800 | 66% | 1% | 15% | 18% | 51.037 | 23.522 |
| EYG GYO | 330 | 83 | 70% | 2% | 6% | 22% | 1.494 | 1.636 |
| HALK GYO | 2.500 | 1.570 | 97% | 1% | 0% | 2% | 16.283 | 6.076 |
| İDEALİST GYO | 250 | 50 | 75% | 0% | 3% | 22% | 176 | 162 |
| İŞ GYO | 7.000 | 959 | 94% | 0% | 2% | 4% | 17.771 | 8.705 |
| KIZILBÜK GYO | 1.200 | 300 | 87% | 0% | 3% | 10% | 7.184 | 5.991 |
| KİLER GYO | 7.000 | 1.395 | 63% | 5% | 14% | 18% | 10.834 | 3.418 |
| KORAY GYO | 500 | 40 | 89% | 0% | 4% | 7% | 682 | 2.076 |
| KÖRFEZ GYO | 330 | 66 | 69% | 0% | 21% | 11% | 311 | 1.015 |
| MARTI GYO | 500 | 330 | 96% | 0% | 1% | 2% | 4.037 | 1.297 |
| MİSTRAL GYO | 200 | 134 | 88% | 0% | 10% | 2% | 1.261 | 815 |
| NUROL GYO | 1.000 | 335 | 83% | 0% | 9% | 8% | 1.610 | 1.757 |
| ÖZAK GYO | 2.000 | 728 | 75% | 2% | 16% | 7% | 20.193 | 8.896 |
| ÖZDERİCİ GYO | 250 | 250 | 90% | 9% | 0% | 1% | 2.305 | 1.005 |
| PANORA GYO | 250 | 87 | 94% | 0% | 5% | 1% | 3.028 | 2.097 |
| PASİFİK GYO | 5.000 | 1.064 | 80% | 0% | 3% | 17% | 9.454 | 6.490 |
| PEKER GYO | 1.850 | 670 | 63% | 4% | 0% | 32% | 1.833 | 2.860 |
| PERA GYO | 700 | 143 | 88% | 0% | 0% | 11% | 629 | 982 |
| REYSAŞ GYO | 1.000 | 500 | 92% | 1% | 3% | 4% | 14.666 | 5.685 |
| SERVET GYO | 1.000 | 52 | 77% | 0% | 19% | 5% | 6.428 | 8.346 |
| SİNPAŞ GYO | 4.000 | 1.500 | 82% | 11% | 0% | 7% | 13.544 | 4.230 |
| ŞEKER GYO | 3.000 | 814 | 89% | 1% | 9% | 1% | 2.814 | 1.790 |
| TORUNLAR GYO | 1.000 | 1.000 | 92% | 3% | 3% | 3% | 39.667 | 13.820 |
| TREND GYO | 300 | 69 | 50% | 0% | 47% | 3% | 193 | 335 |
| TSKB GYO | 800 | 650 | 98% | 0% | 2% | 0% | 1.823 | 780 |
| VAKIF GYO | 1.750 | 1.145 | 80% | 0% | 13% | 7% | 2.293 | 1.500 |
| YENİ GİMAT GYO | 750 | 242 | 80% | 0% | 18% | 1% | 6.141 | 9.145 |
| YEŞİL GYO | 1.000 | 235 | 49% | 41% | 0% | 10% | 4.690 | 458 |
| ZİRAAT GYO | 7.000 | 4.694 | 94% | 2% | 0% | 4% | 29.450 | 21.815 |

Kaynak SPK Aylık İstatistik Bülteni & Bloomberg



HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Kaynak: GYODER 4. Çeyrek 2022 Sektör Raporu

***İhraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları***

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

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

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

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

İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in brüt satışlarının faaliyet alanına göre dağılımı aşağıda paylaşılmıştır. "Diğer satışlar" 2022 yılında kapatılan gayrimenkul faaliyetleri dışında kalan şube gelirlerinden (Ges Şube, Asce Yat Şube ve Sanko Park Şube) oluşmaktadır.

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

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

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

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

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
HALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Yoktur.

**7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı**

İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

Şirket'in önemli anlaşmalar yaptığı ilişkili şirketler aşağıdadır.

| Şirket Unvanı | Faaliyet Konusu |
|---|---|
| Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. | İnşaat Faaliyetleri |
| Sanko Park Alışveriş Merkezi A.Ş. | AVM İşletmeciliği ve İnşaat Faaliyetleri |
| Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. | İnşaat Faaliyetleri |
| Poligan İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. | İnşaat Faaliyetleri |

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

**8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü**

İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.



ASCE GAYRİMENKUL İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ORTAKLIĞI A.Ş.
Hamzalı Mah. No:64
GAZİANTEP
Tel: 0342 339 18 00 Fax: 0342 339 24 98
Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Gaziantep V.D.Y. No: 911 055 6667

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

### 9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Tabloda 31.03.2023 bağımsız denetim raporu sınıflaması dikkate alınmıştır.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

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

**9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler**

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

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

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

***Varlıklar***

| (TL) | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Dönen Varlıklar** | | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 5.613.386 | 7.678.247 | 26.774.166 | 8.734.681 |
| Ticari Alacaklar | 42.184.311 | 20.448.253 | 9.058.530 | 8.337.204 |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 6.839.018 | 7.286.718 | 669.007 | 100.757 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 35.345.293 | 13.161.535 | 8.389.523 | 8.236.447 |
| Diğer Alacaklar | 14.610.749 | 6.020.693 | 1.216.715 | 1.044.368 |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | 9.508.794 | 1.300.999 | -- | -- |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 5.101.955 | 4.719.694 | 1.216.715 | 1.044.368 |
| Stoklar | 310.934.892 | 336.667.570 | 281.378.715 | 282.744.261 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 5.407.206 | 4.279.689 | 3.784.403 | 2.457.360 |
| Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar | 115.264 | 441.082 | -- | 17.259 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 40.956.433 | 48.272.000 | 35.491.178 | 36.185.103 |
| Ara Toplam | 419.822.241 | 423.807.534 | 357.703.707 | 339.520.736 |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar | 23.322.975 | 18.557.314 | -- | -- |
| **Toplam Dönen Varlıklar** | 443.145.216 | 442.364.848 | 357.703.707 | 339.520.736 |
| **Duran Varlıklar** | | | | |
| Ticari Alacaklar | 16.148.164 | 8.897.414 | -- | -- |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 13.318.169 | 7.336.299 | -- | -- |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 2.829.995 | 1.561.115 | -- | -- |
| Diğer Alacaklar | 1.989.276 | -- | -- | -- |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | -- | -- | -- | -- |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 1.989.276 | -- | -- | -- |

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

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

***Dönen Varlıklar***

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

***Nakit ve Nakit Benzerleri***

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

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

***Kısa Vadeli Ticari Alacaklar***

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

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

*Stoklar*

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

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

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

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

*Diğer Dönen Varlıklar*

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

| Diğer Dönen Varlıklar (TL) | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|
| Diğer Alacaklar | 14.610.749 | 6.020.693 | 1.216.715 | 1.044.368 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 5.407.206 | 4.279.689 | 3.784.403 | 2.457.360 |
| Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar | 115.264 | 441.082 | -- | 17.259 |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar | 23.322.975 | 18.557.314 | -- | -- |
| Diğer Dönen Varlıklar | 40.956.433 | 48.272.000 | 35.491.178 | 36.185.103 |
| *-Devreden KDV* | *40.457.448* | *48.245.460* | *35.443.423* | 36.138.698 |
| *-Diğer* | *498.985* | *26.540* | *47.755* | 46.405 |
| **Toplam** | **84.412.627** | **77.570.778** | **40.492.296** | **39.704.890** |
| Dönen Varlıklar İçerisindeki % Pay | 19% | 18% | 11% | %12 |

*Duran Varlıklar*

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

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

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

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

***Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller***

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

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

***Maddi Duran Varlıklar***

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

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

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

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

| Maddi Duran Varlıklar (TL) | Binalar | Tesis, Makine ve Cihazlar | Taşıtlar | Demirbaşlar | Özel Maliyetler | Yapılmakta Olan Yatırımlar | Toplam |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Maliyet Bedeli** | | | | | | | |
| 31 Aralık 2020 bakiye | 729.451 | 23.706.460 | 45.879.133 | 2.158.669 | 8.175.105 | 2.012.869 | 82.661.687 |
| 31 Aralık 2021 bakiye | 729.451 | 23.706.460 | 47.174.974 | 2.636.324 | 8.175.105 | 4.471.919 | 86.894.233 |
| 31 Aralık 2022 bakiye | 19.580.000 | -- | 1.237.747 | 3.174.224 | 19.188.245 | 24.855 | 43.205.071 |
| 31 Mart 2023 bakiye | 19.580.000 | -- | 1.237.747 | 3.969.656 | 19.188.245 | 72.473 | 44.048.121 |
| **Birikmiş Amortismanlar** | | | | | | | |
| 31 Aralık 2020 bakiye | -163.707 | -2.496.814 | -15.796.822 | -1.054.288 | -7.954.988 | -- | -27.466.619 |
| 31 Aralık 2021 bakiye | -178.296 | -4.863.823 | -18.808.162 | -1.306.502 | -8.032.141 | -- | -33.188.924 |
| 31 Aralık 2022 bakiye | -- | -- | -1.001.573 | -1.356.509 | -8.691.848 | -- | -11.049.930 |
| 31 Mart 2023 bakiye | -- | -- | -1.044.883 | -1.463.948 | -9.257.258 | -- | -11.766.089 |
| **Net Değer** | | | | | | | |
| 31 Aralık 2020 | 565.744 | 21.209.646 | 30.082.311 | 1.104.381 | 220.117 | 2.012.869 | 55.195.068 |



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

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

***Kaynaklar***

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

***Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar***

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



T.C. ... 2023 ... HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

***Kısa ve Uzun Vadeli Ticari Borçlar***

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

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

***Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü***

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

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
GAZİANTEP
Ticaret Sicil No:38423
E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 811 065 6682
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

***Özkaynaklar***

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

| Özkaynaklar (TL) | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|
| Ödenmiş Sermaye | 350.000.000 | 500.000.000 | 560.000.000 | 560.000.000 |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları | 1.858.508 | 1.858.508 | -- | -- |
| Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi* | 8.500.000 | 8.500.000 | -- | -- |
| Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | -- | -- | 3.949.427.655 | 4.936.784.569 |
| Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 134.442 | 134.442 | 134.442 | 134.442 |
| Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları | (57.709.660) | (26.863.997) | (30.537.544) | 44.369.782 |
| Dönem Net Kârı/Zararı | 30.845.663 | 660.145 | 74.907.326 | 1.008.963.235 |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | 333.628.953 | 484.289.098 | 4.563.931.879 | 6.550.252.028 |

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

**10.2. Faaliyet sonuçları**

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

| (TL) | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2020 | Özet Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2021 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.03.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kâr veya Zarar Kısmı** | | | | | |
| Hasılat | 99.954.072 | 43.271.936 | 119.706.934 | 49.993.614 | 4.809.353 |
| Satışların Maliyeti (-) | -55.073.967 | -28.218.279 | -58.143.144 | -32.866.893 | -718.661 |
| Brüt Kâr/Zarar | 44.880.105 | 15.053.657 | 61.563.790 | 17.126.721 | 4.090.691 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | -16.484.489 | -18.356.817 | -42.563.216 | -6.097.422 | -12.300.803 |
| Pazarlama Giderleri (-) | -250.098 | -507.489 | -3.088.075 | -44.398 | -5.873 |
| | | | | 5.841.892 | 590.101 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 8.199.321 | 12.275.932 | 8.611.476 | | |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | -19.782.206 | -6.394.185 | -713.805 | -310.140 | -1.693.337 |
| Esas Faaliyet Kârı/Zararı | 16.562.633 | 2.071.098 | 23.810.170 | 16.516.653 | -9.319.220 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 2.177.000 | 1.047.820 | 62.058.995 | 21.802.804 | 1.028.880.000 |
| Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı | 18.739.633 | 3.118.918 | 85.869.165 | 38.319.457 | 1.019.560.780 |
| Finansman Giderleri (-) | -10.775.345 | -13.817.737 | -5.098.103 | -6.345.379 | -39.683 |
| Finansman Gelirleri (+) | 19.659.910 | 11.469.821 | 7.831.854 | 1.399.206 | 1.0[illegible] |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı | 27.624.198 | 771.002 | 88.602.916 | 33.373.284 | 1.020.[illegible] |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri | 3.221.465 | -110.857 | -13.695.590 | -3.177.619 | -10.608.634 |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri | -106.268 | -- | -14.337.682 | -6.426.431 | -- |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

*YAG: Yatırım Amaçlı Gayrimenkul*

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

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

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



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

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

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

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

**10.2.4. İhraççının borçluluk durumu**

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

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

| **Net Borçluluk Durumu** | **(TL)** |
|---|---|
| A. Nakit | 8.734.681 |
| B. Nakit Benzerleri | -- |
| C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar | -- |
| D. Likidite (A+B+C) | 8.734.681 |
| | |
| E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar | -- |
| | |
| F. Kısa Vadeli Banka Kredileri | -- |
| G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı | -- |
| H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar | 156.821.271 |
| I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H) | 156.821.271 |
| | |
| J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D) | 148.086.590 |
| | |
| K. Uzun Vadeli Banka Kredileri | |
| L. Tahviller | |
| M. Diğer Uzun Vadeli Krediler | |
| N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M) | |
| | |
| **O. Net Finansal Borçluluk (J+N)** | **148.086.590** |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

## 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

### 11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi

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

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

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

| (TL) | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 193.461.793 | 50.414.823 | 178.175.710 | 168.620.177 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 152.949.625 | 310.425.205 | 977.265.067 | 1.341.954 |
| Özkaynaklar | 333.628.953 | 484.289.098 | 4,553,931,879 | 6.550.252.028 |
| **Toplam Kaynaklar** | **680.040.371** | **845.129.126** | **5.709.372.656** | **6.720.214.159** |
| | | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 28% | 6% | 3% | 3% |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 22% | 37% | 17% | 0% |
| Özkaynaklar | 49% | 57% | 80% | 97% |
| **Toplam Kaynaklar** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** |

### 11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

Şirket'in özet nakit akımları tablosu aşağıdaki gibidir:

| | Özel Bağımsız | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|---|---|---|---|---|

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

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

**11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme**

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

**11.4. İşletme sermayesi beyanı**

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## 12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

Yoktur.

## 13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

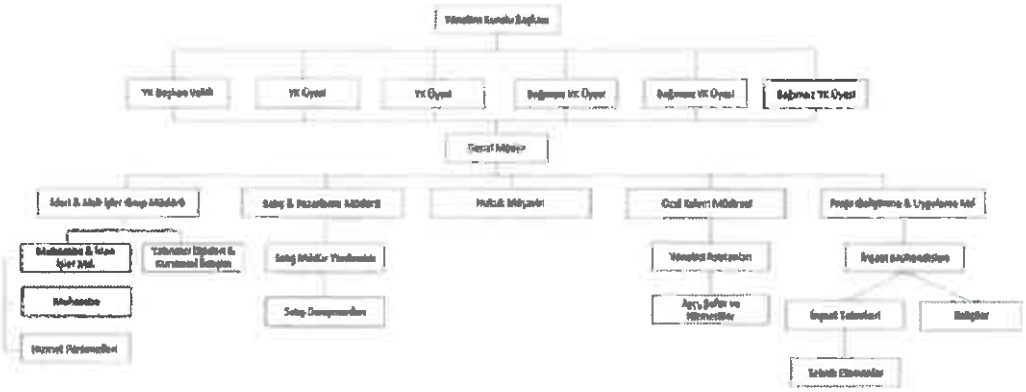
İşbu izahnamenin 5'inci maddesinde belirtilen riskler dışında, Şirket'in beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

## 14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

## 15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

### 15.1. İhraççının genel organizasyon şeması



### 15.2. İdari yapı

### 15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

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

**15.3.1. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi**

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

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

İhraççı son 5 (beş) yıl içerisinde kurulmamıştır.

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

Yoktur.

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

***Ahmet Uğur, Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür***

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

***Hilal Savcı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili***

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

***Mehmet Arif Sami Çağlı, Yönetim Kurulu Üyesi***

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

***Mehmet Koçer, Yönetim Kurulu Üyesi***

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

***Erdal Ata, Yönetim Kurulu Üyesi***

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

***Sadık Küçükkınacı, Yönetim Kurulu Üyesi***

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



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

*Hanifi Çanakçı, Yönetim Kurulu Üyesi*

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

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

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

**15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi**

Yoktur.

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

Yoktur.

**15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi**

Yoktur.

**15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi**

Yoktur.

**15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi**

Yoktur.

**15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi**

Yoktur.

## 16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

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

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

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

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

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

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

## 17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Yönetim Kurulu üyeleri 13.02.2023 tarihli Genel Kurul'da 1 (bir) yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir.

| Adı Soyadı | Görevi | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi |
|---|---|---|---|
| Ahmet Uğur | Yönetim Kurulu Başkanı | Yönetim Kurulu Başkanı | 1 yıl / Yaklaşık 1 yıl |
| Hilal Savcı | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | Yoktur | 1 yıl / Yaklaşık 1 yıl |
| Mehmet Arif Sami Çağlı | Yönetim Kurulu Üyesi | Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Genel Müdür | 1 yıl / Yaklaşık 1 yıl |
| Mehmet Koçer | Yönetim Kurulu Üyesi | Yoktur | 1 yıl / Yaklaşık 1 yıl |
| Erdal Ata | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Yoktur | 1 yıl / Yaklaşık 1 yıl |
| Sadık Küçükkınacı | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Yoktur | 1 yıl / Yaklaşık 1 yıl |
| Hanifi Çanakcı | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Yoktur | 1 yıl / Yaklaşık 1 yıl |

Yönetimde söz sahibi personel listesi aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

| Adı Soyadı | Görevi | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi |
|---|---|---|---|
| Ahmet Uğur | Genel Müdür | Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi | Süresiz |

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

Yoktur.

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

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 20.02.2023 tarih ve 14 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmesine karar verilmiştir.

Komite üyeleri aşağıdaki gibidir:

| Komite Adı | Başkan | Üye |
|---|---|---|
| Denetimden Sorumlu Komite | Erdal Ata | Sadık Küçükkınacı |
| Kurumsal Yönetim Komitesi | Hanifi Çanakçı | Erdal Ata |
| Riskin Erken Saptanması Komitesi | Sadık Küçükkınacı | Hanifi Çanakçı |

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 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.

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.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres: Gazi Mah. Zübeyde Hanım Bulvarı No:64
Hayat Evler... Blok Alt Şahinbey/GAZİANTEP
Telefon: 0342 339 ... Faks:0342 339 ... 00
Mersis No:0011 0556 ... Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- 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***

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***

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 taşımaması 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.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. 20 Eylül Bulvarı Bina No:64
Hayat Evleri Sitesi A Blok Alt Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 339 18 00 Faks:0342 339 20 00
Mersis No:0815-0536-6800-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Esas Sözleşme'nin "*Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum*" başlıklı 16'ncı maddesine göre; SPK tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup, Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklere Şirket'in paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk Genel Kurul itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk Genel Kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır.

Halka açılma sonrası dönemde SPK mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile ortaklığın kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

Şirket tarafından Kar Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Ücretlendirme Politikası, Bağış ve Yardım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin sırasıyla 20.02.2023 tarih ve 10, 11, 12 ve 13 sayılı Yönetim Kurulu kararları alınmıştır. İlgili politikalar aşağıdaki gibidir:

***Ücretlendirme Politikası***

1. Amaç

Ücretlendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlenmesidir. Şirket ücretlendirme konusunda SPKn, TTK, sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. SPK, zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir. Şirket ücretlendirme politikası, Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanmış olup, pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi aracılığıyla duyurulur.

2. Yetki ve Sorumluluk

Yönetim Kurulu tarafından oluşturulan veya değiştirilen ücretlendirme politikası, Şirket Genel Kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve pay sahiplerinin görüşü alınır. Ücretlendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Yönetim Kurulu'nun onayı takiben Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşüne sunulan ücretlendirme politikası aynı zamanda Şirket internet sitesinde yayımlanır.

3. Ücretlendirme Esasları

Ücret komitesi, bu komitenin bulunmaması durumunda kurumsal yönetim komitesi, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunar.

Genel olarak ücret seviyesi belirlenirken, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulur. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirket'in faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken Şirket içi dengeler korunmaya çalışılır ve Türkiye çapında aynı sektör ve faaliyet konularında iştigal eden önde gelen şirketlerin yer aldığı ücret araştırmaları kullanılır. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanır.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri Yönetim Kurulu veya genel müdür tarafından, Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise Genel Kurul kararı ile belirlenir.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Merkez Adres: Gazi Mah. Hayat Cad. No:64
Mersis No: 0342 240 0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2023 3 2 6

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

***Bilgilendirme Politikası***

1. Amaç

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

Şirket kamuyu aydınlatma konusunda SPKn, TTK, sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemeler ile BİST düzenlemelerine uyar. SPK'nın, zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan usul ve esaslar dairesinde SPK'ya bilgi verme ve mevzuatta öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporlarını SPK'nın öngördüğü düzenlemeler uyarınca kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir.

Şirket'e ait ilanlar TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak ve belirtilen sürelerde ve zamanında yapılır. SPK'nın düzenlemelerine göre yapılacak özel durum açıklamaları ile SPK tarafından öngörülecek her türlü açıklamalar, ilgili mevzuata uygun olarak belirtilen sürelerde ve zamanında yapılır.

Şirket bilgilendirme politikası, SPK'nın II 15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği'nin 17'nci maddesi ile Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanmış olup, tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi aracılığıyla duyurulur.

2. Yetki ve Sorumluluk

Bilgilendirme Politikası, SPK'nın belirlediği Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve Şirket Genel Kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirme politikasında yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben Şirket internet sitesinde yayımlanır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Bu politikanın uygulama esas ve usulüne ilişkin tüm sorular Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne yöneltilmelidir.

3. Bilgilendirme Yöntem ve Araçları

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

- Finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar,
- Yıllık ve ara dönem faaliyet raporları,
- Şirket internet sitesi,
- Özel durum açıklamaları,
- Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ve günlük gazeteler aracılığı ile yapılan ilan ve duyurular,
- Telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri.

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

Pay sahipleri, yatırımcılar ve analistlerden Şirket'e iletilen bilgi talepleri, kamuya açıklanmış bilgiler çerçevesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından doğru, eksiksiz ve eşitlik ilkesi gözetilerek yazılı, sözlü ya da bilgilendirme toplantıları vasıtasıyla yanıtlanır. Geleceğe yönelik değerlendirmeler de dahil olmak üzere, özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasında basın-yayın organlarından yararlanılabilir, basın toplantıları yapılabilir, basın bültenleri yayınlanabilir ve diğer iletişim yolları kullanılabilir. Özel durumlara konu hususların bahsedilen şekilde kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

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

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



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adres:Gazi Mah. Ziyade Bulv. No:64
Telefon:0342 [illegible] Faks:0342 [illegible]
Mersis No:0011 [illegible] Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket, ulusal veya uluslararası basın-yayın organları, internet siteleri ve diğer iletişim kanallarında yer alan haber ve söylentileri bir medya takip şirketi aracılığıyla takip eder. Şirket prensip olarak basın-yayın organları, internet siteleri ve diğer iletişim kanallarında yer alan spekülasyonlar konusunda herhangi bir görüş bildirmez. Herhangi bir haber ve söylentinin Şirket paylarının değeri ve yatırımcıların kararları üzerinde etki yapıp yapmayacağının değerlendirilmesini genel müdür ve yatırımcı ilişkileri bölümü yapar ve özel durum açıklamasının yapılıp yapılmamasına karar verir. Çıkan haber ve söylentilerin Şirket paylarının değerini ve yatırımcıların kararlarını etkileyebilecek bir husus olduğu kanaatine varılırsa, konu ile ilgili özel durum açıklaması yapılır. Şirket adına bu özel durum açıklamalarını yapmaya Yönetim Kurulu Başkanı, genel müdür veya yatırımcı ilişkileri bölüm yöneticisi yetkilidir.

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

Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar ilgili bilgilere sahip olan çalışanlar bilgileri üçüncü kişilerle paylaşamazlar. Şirket meşru çıkarlarının zarar görmemesi için içsel bilgilerin kamuya açıklanmasını yatırımcıların yanıltılmasına yol açmaması ve bu bilgilerin gizli tutulmasını sağlayabilecek olması kaydıyla erteleyebilir. Bu durumlarda Şirket, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca içsel bilgilerin gizliliğini temin etmek üzere her türlü tedbiri alır. İçsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, sermaye piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna ulaşılırsa derhal özel durum açıklaması yapılır. İçsel bilgilerin kamuya açıklanmasının ertelenme sebepleri ortadan kalkar kalkmaz, mevzuata uygun şekilde kamuya açıklama yapılır. Yapılacak açıklamada erteleme kararı ve bunun temelindeki sebepler belirtilir.

Şirket, yönetici ve çalışanlarını ve hizmet alınan üçüncü kişileri, içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülüklere ve bu bilgilerin kötüye kullanımı veya yayılması ile ilgili yaptırımlara ilişkin bilgilendirir. Şirket, içsel bilgilere erişimi olan kişiler listesinde yer alanlar haricindeki çalışanlar ve hizmet alınan üçüncü kişilerin bu bilgilere erişimini önleyecek nitelikte gizlilik taahhüdü alınması ve benzeri yöntemlerle gereken tedbirleri alır. İçsel bilgilere erişimi olan kişiler ise içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülükleri kabul etmelerini sağlayacak şekilde, bu bilgilerin kötüye kullanımı veya yayılması ile ilgili yaptırımlara ilişkin olarak yazılı olarak imza karşılığı bilgilendirilir.

7. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, "İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler", (i) Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri, (ii) Yönetim Kurulu üyesi olmadığı halde, Şirket'in içsel bilgilerine doğrudan ya da dolaylı olarak düzenli bir şekilde erişen ve Şirket'in gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararları verme yetkisi olan kişiler olarak tanımlanmıştır.

Şirket'imizde İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler, Yönetim Kurulu üyeleri ve genel müdür olarak belirlenmiştir.

8. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar

Geleceğe ilişkin içsel bilgi niteliğindeki plan ve tahminleri içeren veya yatırımcılara Şirket'in gelecekteki faaliyetleri ile finansal durumu ve performansı hakkında fikir veren değerlendirmeler sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar çerçevesinde kamuya açıklanabilir. Geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanmış olması durumunda, bunlar varsayımlar ve varsayımların dayandığı geçmişe yönelik gerçekleşmelerle birlikte açıklanır. Geleceğe yönelik tahminlerin daha sonra önemli ölçüde gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde söz konusu bilgiler gözden geçirilerek yeniden düzenlenir. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, makul varsayım ve tahminlere dayandırılır. Öngörülemeyen riskler ve gelişmeler dolayısıyla sapma durumunda, daha önce kamuya açıklanan hususlar ile gerçekleşmeler arasında önemli ölçüde bir farklılık bulunması halinde, bu farklılıkların nedenlerine de yer verilmek suretiyle kamuya açıklama yapılır. Şirket'in geleceğe yönelik değerlendirmelerini açıklamaya Yönetim Kurulu Başkanı ve genel müdür yetkilidir. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, özel durum açıklamalarının yanı sıra, basın-yayın organları, basın toplantısı, basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferans veya toplantılar ile diğer iletişim yollarından yararlanılarak da yapılabilir.

9. Şirket internet sitesi

Kamunun aydınlatılmasında, SPK'nın belirlediği Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tavsiye ettiği şekilde Şirket internet sitesi aktif olarak kullanılır. Şirket'in internet sitesinde yer alan açıklamalar, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca yapılması gereken bildirim ve özel durum açıklamalarının yerine geçmez. Şirket tarafından kamuya yapılan tüm açıklamalara internet sitesi üzerinden erişim imkânı sağlanır. İnternet sitesi buna uygun olarak yapılandırılır ve bölümlendirilir. İnternet sitesinin güvenliği ile ilgili her türlü önlem alınır. İnternet sitesi SPK'nın belirlediği Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin öngördüğü içerikte ve şekilde düzenlenir. Özellikle yapılacak Genel Kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve Genel Kurul'a katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres: Gazi Mah. Şübeyde Hanım Bul. No:64
Hayat Evleri Sitesi B Blok Apt. Şehitkamil/GAZİANTEP
Telefon: 0342 339 20 00 Faks: 0342 339 20 60
Mersis No:0[illegible]0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

T.C. GAZİANTEP TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 35423

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

dikkat çekecek şekilde yer verilir. İnternet sitesinin geliştirilmesine yönelik çalışmalara sürekli olarak devam edilir.

***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 dağıtımı konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir.

Şirket, kâr dağıtımı konusunda SPKn, 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 Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Kâr Dağıtım Politikası'nda 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 sunularak, 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 dağıtıma 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.

***Bağış ve Yardım Politikası***

Bağış ve Yardım politikası Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a önerisine istinaden Genel Kurul onayı ile kabul edilir veya değiştirilir.

Şirket, vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere, deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi, sivil toplum örgütleri ve benzeri kuruluşlara, tüzel kişilere bağış ve yardımda bulunabilir.

Yönetim Kurulu her hesap dönemi için yapılacak bağış ve yardımların üst sınırına dair önerisini olağan Genel Kurul toplantılarında Genel Kurul'un onayına sunar ve üst sınır Genel Kurul tarafından belirlenir. Diğer taraftan SPK bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

Yapılan bağış ve yardımlar, ilgili yılın olağan Genel Kurul toplantısında gündeme alınarak ortaklığın bilgisine sunulur.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adresi:Gazi Mah. Zeugma Hatıra Cad. No:64
Hayat Evleri Sitesi A Blok Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 339 44 00 Faks:0342 339 44 00
Mersis No:0111-0555-6500-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 523

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 (altı) ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 (altı) ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca faaliyetlerinin aşağıdaki gibi olması planlanmaktadır:

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve Genel Kurul toplantısının ilgili mevzuata, Şirket Esas Sözleşmesi'ne ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

## 18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihleri itibarıyla personel sayısı sırasıyla 30 (otuz), 56 (elli altı), 30 (otuz) ve 31 (otuz bir)'dir. Şirket'in devam eden projelerindeki ihtiyaca bağlı olarak (örneğin yeni bir projeye başlanması veya mevcut bir projenin tamamlanması) personel sayısında değişiklik olabilmektedir. Şirket'in personelinin büyük kısmı proje geliştirme ve uygulama konularında çalışan teknik personeller ile satış ve pazarlama bölümü çalışanlarından oluşmaktadır. Personel, ağırlıklı olarak Şirket merkezinin yer aldığı Gaziantep ilinde görev yapmaktadır.

**18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları**

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## 19. ANA PAY SAHİPLERİ

**19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade**

Şirket'in 13.02.2023 tarihinde gerçekleştirilen son Genel Kurul toplantısı ve son durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| Ortağın Adı Soyadı | Sermaye Payı / Oy Hakkı | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 13.02.2023 tarihli Genel Kurul | | Son Durum İtibarıyla | |
| | TL | % | TL | % |
| Abdulkadir Konukoğlu | 386.400.000 | 69 | 386.400.000 | 69 |
| Ülgan Konukoğlu | 39.200.000 | 7 | 39.200.000 | 7 |
| Sami Konukoğlu | 39.200.000 | 7 | 39.200.000 | 7 |
| Emine Koçer | 39.200.000 | 7 | 39.200.000 | 7 |
| Cengiz Konukoğlu | 39.200.000 | 7 | 39.200.000 | 7 |
| Abdulkadir Konukoğlu (Sami Oğlu) | 16.800.000 | 3 | 16.800.000 | 3 |
| **Toplam** | **560.000.000** | **100** | **560.000.000** | **100** |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade**

Oyda imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

**19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi**

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL olup tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 (bir) TL itibari değerde 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 5.600.000 (beş milyon altı yüz bin) adet karşılığı 5.600.000 (beş milyon altı yüz bin) TL'den, B grubu nama 22.400.000 (yirmi iki milyon dört yüz bin) adet karşılığı 22.400.000 (yirmi iki milyon dört yüz bin) TL'den ve C grubu nama yazılı 532.000.000 (beş yüz otuz iki milyon) adet karşılığı 532.000.000 (beş yüz otuz iki milyon) TL'den oluşmaktadır.

| Grubu | Nama / Hamiline | İmtiyazların Türü* ve Kimin Sahip Olduğu | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL) | Sermayeye Oranı (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| A | Nama | Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı vardır. A grubu paylara Abdulkadir Konukoğlu sahiptir. | 1 | 5.600.000 | 1 |
| B | Nama | Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı vardır. B grubu paylara Abdulkadir Konukoğlu sahiptir. | 1 | 22.400.000 | 4 |
| C | Nama | İmtiyazı bulunmamaktadır. | 1 | 532.000.000 | 95 |
| **Toplam** | | | | **560.000.000** | **100** |

(*) 7 üyeden oluşan yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazına ilişkin olarak; yönetim kurulu üyelerinin biri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği, diğer üyelerinin tamamı ise B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

**19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler**

Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı Abdulkadir Konukoğlu'dur. Abdulkadir Konukoğlu'nun yönetim hakimiyetinin kaynağı Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazına sahip paylar dahil olmak üzere Şirket'in paylarının %69 (yüzde altmış dokuz)'una sahip olmasıdır. Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için özel olarak alınmış bir tedbir yoktur.

Hakimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetim hâkimiyetinden kaynaklanan gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, SPK düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dışında alınan tedbirler bulunmamaktadır.

**19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi**

Yoktur.

**19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri**

Şirket'in sermayesindeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 (yüzde beş) ve fazlası olan gerçek kişi ortaklardan Ülgan Konukoğlu, Abdulkadir Konukoğlu'nun eşi; Emine Koçer, Cengiz Konukoğlu ve Sami Konukoğlu ise her ikisinin çocuklarıdır. Abdulkadir Konukoğlu (Sami Oğlu) ise Abdulkadir Konukoğlu'nun torunudur.

## 20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

**20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama**

İzahnamede yer alan hesap dönemleri itibariyle Şirket'in ilişkili taraflarından ticari alacakları, ticari borçları, kısa ve uzun vadeli finansal borçları ve diğer borçları bulunmaktadır. Söz konusu ilişkili taraf işlemlerinin detayları aşağıda yer alan tablolarda paylaşılmıştır.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI A.Ş.
Merkez Adres: Gazi Mah. 2005 Cd. Hanifa Plv. No:64
Hayat Kent Sitesi A Blok No: Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel: 0342 736 18 00 Faks: 0342 336 24 00
Mersis No: 0011-0556-5800-0010 Ticaret Sicil No: 35423
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

*İlişkili Taraflardan Alacaklar*

| İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar (TL) | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|
| Asce Konut Emlak San ve Tic. A.Ş. | 13.882 | -- | -- | -- |
| Sanko Makina Paz. ve Tic. A.Ş. | 350 | 350 | -- | -- |
| Sanko Holding A.Ş. | -- | 3.300 | 300 | 300 |
| Sanko Tekstil İşletmeleri San ve Tic. A.Ş. | 1.210 | 9.786 | 13.126 | 13.126 |
| Abkon Abdulkadir Konukoğlu Yatırım San. ve Tic. A.Ş. | -- | 11.016 | 11.016 | 11.016 |
| Gazi Ges Enerji Yatırımları A.Ş. | 1.620 | 33.558 | 11.183 | 79.187 |
| Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri San. Tic. A.Ş. | 6.511.980 | 8.022.996 | -- | -- |
| Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş. | -- | 11.016 | -- | -- |
| Yörük Yenilenebilir Enerji Tek. San ve Tic A.Ş. | -- | 3.009 | -- | -- |
| Asce Enerji San ve Tic. A.Ş. | -- | 4.602 | -- | -- |
| Konukoğlu Holding A.Ş. | 5.310 | 6.728 | -- | -- |
| Sanko Enerji San. ve Tic. A.Ş. | 4.083 | -- | -- | -- |
| Büşra Yenilenebilir Enerji Tek. San Tic. Ltd. Şti. | 44.707 | -- | -- | -- |
| Asce Gayrimenkul İnşaat San. ve Tic. A.Ş. | 1.800 | 1.016 | -- | -- |
| Aşiyan Yenilenebilir Enerji Tek. San Tic. Ltd. Şti. | -- | -- | -- | -- |
| Çağdaş Yenilenebilir Enerji Tek. San Tic. Ltd. Şti. | -- | -- | -- | -- |
| Yiğit Yenilenebilir Enerji Tek. San Tic. Ltd. Şti. | -- | -- | -- | -- |
| Asce Yatırım Ve Mühendislik A.Ş. | 9.440 | -- | -- | -- |
| Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş. | 4.968 | -- | -- | -- |
| Abdülkadir Konukoğlu | 448.520 | -- | -- | -- |
| Cengiz Konukoğlu | 272.600 | -- | -- | -- |
| Sami Konukoğlu | 70.000 | -- | -- | -- |
| Sanko Üniversitesi | -- | -- | 17.500 | -- |
| İbrahim Konukoğlu | -- | -- | 633.000 | -- |
| **Toplam** | **7.390.470** | **8.107.377** | **686.125** | **103.629** |
| Ertelenmiş finansman gelirleri (-) | -551.452 | -820.659 | -17.118 | -2.872 |
| **Genel toplam** | **6.839.018** | **7.286.718** | **669.007** | **100.757** |

| İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar (TL) | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|
| Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri San. Tic. A.Ş. | 18.650.000 | 10.650.000 | -- | -- |
| Ertelenmiş finansman gelirleri (-) | -5.331.831 | -3.313.701 | -- | -- |
| **Genel toplam** | **13.318.169** | **7.336.299** | **--** | **--** |

| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (TL) | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|
| Asce Enerji San Ve Tic A.Ş. | | 1.300.999 | -- | -- |

*İlişkili Taraflara Borçlar*

| İlişkili taraflara ticari borçlar (TL) | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|
| Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş. | 58.754 | 144.587 | 341.274 | -- |
| Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. | 870 | 1.329 | 1.086 | 1.086 |
| Sanko Enerji Sanayi ve Tic. A.Ş. | -- | 94 | 128 | 128 |
| Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri San. Tic. A.Ş. | -- | 174.166 | -- | -- |
| Asce Konut Emlak San. ve Tic. A.Ş. | 1.822.881 | -- | -- | -- |
| Sanko Holding A.Ş. | 64.222 | 17.515 | 54.880 | 48.001 |
| Sanko Özel Eğitim Hizm. A.Ş. | 29.997 | -- | -- | -- |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zeugma Hanım Sk. No:64
Hayat Evler Sitesi A Blok Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 336 24 00 Faks:0342 336 24 00
Mersis No:0110055668700010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

T.C. 1923

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Asce Gayrimenkul İnşaat San. ve Tic. A.Ş. | 11.800 | -- | -- | -- |
| Yaşam Yenilenebilir Enerji San. ve Tic. A.Ş. | 370.286 | -- | -- | -- |
| Gazi Yenilenebilir Enerji San. ve Tic. A.Ş. | 563.769 | -- | -- | -- |
| Hayat Yenilenebilir Enerji San. ve Tic. A.Ş. | 484.079 | -- | -- | -- |
| Yeşil Yenilenebilir Enerji San. ve Tic. A.Ş. | 375.000 | -- | -- | -- |
| **Toplam** | **3.781.658** | **337.691** | **397.368** | **149.215** |
| Ertelenmiş Finansman Giderleri | -132.456 | -14.804 | -9.914 | -3.809 |
| **Genel Toplam** | **3.649.202** | **322.887** | **387.454** | **145.406** |

| **İlişkili taraflara diğer borçlar (TL)** | **Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020** | **Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021** | **Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022** | **Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023** |
|---|---|---|---|---|
| Yörük Yenilenebilir Enerji Tek. San. ve Tic. A.Ş. | 2.784.670 | 4.780.915 | -- | -- |
| Gazi Ges Enerji Yatırımları A.Ş. | 13.831.740 | -- | -- | -- |
| Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş. | 4.968 | -- | -- | -- |
| Sanko Özel Eğitim Hizm. A.Ş. | -- | 3.500 | -- | -- |
| Asce Gayrimenkul İnşaat San. ve Tic. A.Ş. | -- | -- | -- | -- |
| Abdülkadir Konukoğlu | 324.300 | 125.000 | -- | 52.500 |
| Asce Holding A.Ş. | -- | -- | -- | -- |
| Cengiz Konukoğlu | 23.309 | 28.694 | -- | -- |
| **Toplam** | **16.968.987** | **4.938.109** | **--** | **52.500** |

Aşağıda detayları yer alan finansal borçlara ilişkin Şirket'ten herhangi bir vade farkı, faiz, kur farkı, hizmet bedeli vb. alınmamaktadır. Ayrıca bu borçlara ilişkin herhangi bir ödeme planı bulunmamaktadır.

| **İlişkili taraflara kısa vadeli finansal borçlar (TL)** | **Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020** | **Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021** | **Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022** | **Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023** |
|---|---|---|---|---|
| Abdülkadir Konukoğlu | -- | -- | 120.816.430 | 121.401.146 |
| Cengiz Konukoğlu | -- | -- | 24.137.186 | 24.137.186 |
| Emine Koçer | -- | -- | 13.316.002 | 1.066.002 |
| Ülgan Konukoğlu | -- | -- | 10.216.937 | 10.216.937 |
| **Toplam** | **16.968.987** | **4.938.109** | **168.486.555** | **156.821.271** |

| **İlişkili taraflara uzun vadeli finansal borçlar (TL)** | **Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020** | **Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021** | **Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022** | **Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2023** |
|---|---|---|---|---|
| Abdülkadir Konukoğlu | 62.605.128 | 199.115.795 | -- | -- |
| Ülgan Konukoğlu | 35.713.437 | 55.213.437 | -- | -- |
| Cengiz Konukoğlu | 22.723.786 | 23.586.186 | -- | -- |
| Emine Koçer | 21.320.002 | 21.320.002 | -- | -- |
| **Toplam** | **142.362.353** | **299.235.420** | **--** | **--** |

***İlişkili taraflardan elde edilen gelirler***

| **I Ocak - 31 Mart 2023 (TL)** | **Kira Gelirleri** | **Gayrimenkul Satışları** | **Toplam** |
|---|---|---|---|
| Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş. | -- | 86.750 | 86.750 |
| Sanko Holding A.Ş. | 10.932 | -- | 10.932 |
| İbrahim Konukoğlu | -- | 633.000 | 633.000 |
| Sanko Tekstil İşletmeleri San Ve Tic. A.Ş. | 11.568 | -- | 11.568 |
| Sanko Özel Eğitim Hizmetleri A.Ş. | 11.186 | -- | 11.186 |
| **Toplam** | **33.686** | **719.750** | **753.436** |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| 1 Ocak - 31 Mart 2022 (TL) | Kira Gelirleri | Faiz Gelirleri | Diğer Gelirler | Toplam |
|---|---|---|---|---|
| Asce Enerji San. ve Tic. A.Ş. | 10.200 | 32.621 | 1.000.000 | 1.042.821 |
| Sanko Holding A.Ş. | 8.390 | -- | -- | 8.390 |
| Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. | 8.898 | -- | -- | 8.898 |
| Sanko Özel Eğitim Hizm.A.Ş. | 8.898 | -- | -- | 8.898 |
| **Toplam** | **36.386** | **32.621** | **1.000.000** | **1.069.007** |

| 1 Ocak - 31 Aralık 2022 (TL) | Kira Gelirleri | Faiz Gelirleri | Gayrimenkul Satışları | Diğer Gelirler | Toplam |
|---|---|---|---|---|---|
| Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri San. Tic. A.Ş | -- | -- | 1.550.000 | -- | 1.550.000 |
| Yörük Yenilenebilir Enerji Tek. San. Ve Tic. A.Ş. | -- | 7.119 | -- | -- | 7.119 |
| Gazi Ges Enerji Yatırımları A.Ş. | -- | 5.188 | -- | 1.461.123 | 1.466.311 |
| Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş. | -- | -- | -- | 728.452 | 728.452 |
| Asce Enerji San Ve Tic. A.Ş | -- | 32.621 | 17.450.000 | -- | 17.482.621 |
| Sanko Holding A.Ş. | 41.188 | -- | -- | -- | 41.188 |
| Sanko Üniversitesi | 14.831 | -- | -- | -- | 14.831 |
| Ülgan Konukoğlu | -- | -- | -- | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Abdülkadir Konukoğlu | -- | -- | -- | 2.100.000 | 2.100.000 |
| Sanko Tekstil İşletmeleri San Ve Tic. A.Ş. | 43.602 | -- | -- | -- | 43.602 |
| Temko İthalat İhracat Ve Pazarlama A.Ş | -- | -- | 17.000.000 | -- | 17.000.000 |
| Sanko Özel Eğitim Hizmetleri A.Ş. | 40.170 | -- | -- | -- | 40.170 |
| **Toplam** | **139.791** | **44.928** | **36.000.000** | **5.289.575** | **41.474.294** |

| 1 Ocak – 31 Aralık 2021 (TL) | Kira Gelirleri | Faiz Gelirleri | Diğer Gelirler | Toplam |
|---|---|---|---|---|
| Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri San. Tic. A.Ş. | 10.200 | 120.212 | -- | 130.412 |
| Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş. | 10.200 | 14.647 | -- | 24.847 |
| Yörük Yenilenebilir Enerji Tek. San. ve Tic. A.Ş. | 10.200 | -- | -- | 10.200 |
| Gazi Ges Enerji Yatırımları A.Ş. | 10.200 | 2.813.075 | -- | 2.823.275 |
| Dünya Güneş Enerjisi A.Ş. | 10.200 | 84.726 | 40.000 | 134.926 |
| Asce Konut Emlak San. ve Tic. A.Ş. | 10.200 | -- | -- | 10.200 |
| Asce Enerji San. ve Tic. A.Ş. | 10.200 | 1.435.526 | -- | 1.445.726 |
| Sanko Holding A.Ş. | 25.169 | -- | -- | 25.169 |
| Sanko Enerji San. ve Tic. A.Ş. | 46.800 | -- | -- | 46.800 |
| Sami Konukoğlu | 66.102 | -- | -- | 66.102 |
| Cengiz Konukoğlu | 55.085 | -- | -- | 55.085 |
| Abdülkadir Konukoğlu | 187.288 | -- | 1.040.000 | 1.227.288 |
| Abkon Abdulkadir Konukoğlu Yatırım San.ve Tic. A.Ş. | 10.200 | -- | -- | 10.200 |
| Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. | 23.729 | -- | 1.336 | 25.065 |
| Büşra Yenilenebilir Enerji Tek. San. Tic. Ltd. Şti. | 2.550 | -- | -- | 2.550 |
| Asce Gayrimenkul İnşaat San. ve Tic. A.Ş. | 10.200 | -- | -- | 10.200 |
| Aşiyan Yenilenebilir Enerji Tek. San Tic. Ltd. Şti. | 2.550 | -- | -- | 2.550 |
| Çağdaş Yenilenebilir Enerji Tek. San Tic. Ltd. Şti. | 2.550 | -- | -- | 2.550 |
| Yiğit Yenilenebilir Enerji Tek. San Tic. Ltd. Şti. | 2.550 | -- | -- | 2.550 |
| Asce Yatırım ve Mühendislik A.Ş. | 10.200 | -- | -- | 10.200 |
| Sanko Özel Eğitim Hizm.A.Ş. | 17.797 | -- | -- | 17.797 |
| Asce Holding A.Ş. | 9.000 | -- | -- | 9.000 |
| **Toplam** | **543.170** | **4.468.186** | **1.081.336** | **6.092.692** |

| 1 Ocak – 31 Aralık 2020 (TL) | Kira Gelirleri | Faiz Gelirleri | Diğer Gelirler | Toplam |
|---|---|---|---|---|
| Asce Tekstil Ve İnşaat Malzemeleri San. Tic. A.Ş. | 9.000 | 3.039.877 | -- | 3.048.877 |
| Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş. | 9.000 | -- | -- | 9.000 |
| Yörük Yenilenebilir Enerji Tek. San. ve Tic. A.Ş. | 33.000 | 859.321 | -- | 892.321 |
| Gazi Ges Enerji Yatırımları A.Ş. | 1.500 | -- | -- | 1.500 |
| Dünya Güneş Enerjisi A.Ş. | 9.000 | 68.340 | -- | 77.340 |
| Asce Konut Emlak San. ve Tic. A.Ş. | 9.000 | -- | -- | 9.000 |
| Asce Enerji San. ve Tic. A.Ş. | 9.000 | 2.762.255 | -- | 2.771.255 |
| Sanko Holding A.Ş. | 9.000 | -- | -- | 9.000 |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis No: 0011-0355-0870-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sanko Enerji San. ve Tic. A.Ş. | 41.520 | -- | -- | 41.520 |
| Sami Konukoğlu | 59.322 | -- | -- | 59.322 |
| Cengiz Konukoğlu | 161.017 | -- | -- | 161.017 |
| Abdülkadir Konukoğlu | 169.492 | -- | -- | 169.492 |
| Konukoğlu Holding A.Ş. | 9.000 | -- | -- | 9.000 |
| Büşra Yenilenebilir Enerji Tek. San. Tic. Ltd. Şti. | 33.000 | -- | -- | 33.000 |
| Asce Gayrimenkul İnşaat San. ve Tic. A.Ş. | 9.000 | -- | -- | 9.000 |
| Aşiyan Yenilenebilir Enerji Tek. San Tic. Ltd. Şti. | 33.000 | -- | -- | 33.000 |
| Çağdaş Yenilenebilir Enerji Tek. San Tic. Ltd. Şti. | 33.000 | -- | -- | 33.000 |
| Yiğit Yenilenebilir Enerji Tek. San Tic. Ltd. Şti. | 21.000 | -- | -- | 21.000 |
| Asce Yatırım ve Mühendislik A.Ş. | 8.000 | -- | -- | 8.000 |
| **Toplam** | **665.851** | **6.729.793** | **--** | **7.395.644** |

***İlişkili taraflardan yapılan alışlar ve/veya ödenen giderler***

| 1 Ocak - 31 Mart 2023 (TL) | Hakediş Giderleri | Diğer Giderler | Toplam |
|---|---|---|---|
| Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş. | 391.453 | -- | 391.453 |
| Sanko Holding A.Ş. | -- | 84.332 | 84.332 |
| Sanko Enerji San. Ve Tic. A.Ş. | -- | 109 | 109 |
| Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş. | -- | 664.980 | 664.980 |
| **Toplam** | **391.453** | **749.421** | **1.140.874** |

| 1 Ocak - 31 Mart 2022 (TL) | Diğer Giderler |
|---|---|
| Sanko Holding A.Ş. | 23.307 |
| Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. | 2.770 |
| Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş. | 249.900 |
| **Toplam** | **275.977** |

| 1 Ocak – 31 Aralık 2022 (TL) | Finansman Giderleri | Hakediş Giderleri | Bağış Giderleri | Diğer Giderler | Toplam |
|---|---|---|---|---|---|
| Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri San. Tic. A.Ş | 2.711.384 | -- | -- | -- | 2.711.384 |
| Yörük Yenilenebilir Enerji Tek. San. Ve Tic. A.Ş. | 386.511 | -- | -- | -- | 386.511 |
| Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş. | -- | 6.853.870 | -- | -- | 6.853.870 |
| Sanko Holding A.Ş. | -- | -- | -- | 210.522 | 210.522 |
| Sanko Üniversitesi | -- | -- | 5.000.000 | -- | 5.000.000 |
| Abdülkadir Konukoğlu | -- | -- | -- | 306.534 | 306.534 |
| Sanko Enerji San. Ve Tic. A.Ş. | -- | -- | -- | 644 | 644 |
| Sanko Tekstil İşletmeleri San Ve Tic. A.Ş. | -- | -- | -- | 5.592 | 5.592 |
| Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş. | -- | -- | -- | 1.814.920 | 1.814.920 |
| **Toplam** | **3.097.895** | **6.853.870** | **5.000.000** | **2.338.212** | **17.289.977** |

| 1 Ocak – 31 Aralık 2021(TL) | Finansman Giderleri | Hakediş Giderleri | Diğer | Toplam |
|---|---|---|---|---|
| Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri San. Tic. A.Ş. | -- | -- | 147.598 | 147.598 |
| Yörük Yenilenebilir Enerji Tek. San. ve Tic. A.Ş. | 818.852 | -- | -- | 818.852 |
| Gazi Ges Enerji Yatırımları A.Ş. | 410.532 | -- | -- | 410.532 |
| Asce Konut Emlak San. ve Tic. A.Ş. | -- | 26.262.198 | -- | 26.262.198 |
| Sanko Holding A.Ş. | -- | -- | 104.278 | 104.278 |
| Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. | -- | -- | 8.402 | 8.402 |
| Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş. | -- | -- | 880.035 | 880.035 |
| Yaşam Yenilenebilir Enerji San. ve Tic. A.Ş. | 19.397 | -- | -- | 19.397 |
| Gazi Yenilenebilir Enerji San. ve Tic. A.Ş. | 28.364 | -- | -- | 28.364 |
| Hayat Yenilenebilir Enerji San. ve Tic. A.Ş. | 26.231 | -- | -- | 26.231 |
| Yeşil Yenilenebilir Enerji San. ve Tic. A.Ş. | 24.041 | -- | -- | 24.041 |
| Asce Holding A.Ş. | 86.726 | -- | -- | 86.726 |
| **Toplam** | **1.414.143** | **26.262.198** | **1.140.313** | **28.816.654** |

| 1 Ocak – 31 Aralık 2020 (TL) | Finansman Giderleri | Hakediş Giderleri | Diğer | Toplam |
|---|---|---|---|---|
| Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri San. Tic. A.Ş | 206 | -- | -- | 206 |
| Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş. | -- | -- | 11.920 | 11.920 |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Merkez Mah. Gazi Mah. Cüneyt Kantarcıoğlu Cad. No:4
Hayat Evleri A Blok Apt. Şahinbey/GAZİANTEP
Telefon: 342 339 Faks:0342 339 00
Mersis No: 0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Yörük Yenilenebilir Enerji Tek. San. ve Tic. A.Ş. | 68.418 | -- | -- | 68.418 |
| Gazi Ges Enerji Yatırımları A.Ş. | 192.153 | -- | -- | 192.153 |
| Asce Konut Emlak San. ve Tic. A.Ş. | -- | 16.437.805 | -- | 16.437.805 |
| Sanko Holding A.Ş. | -- | -- | 85.434 | 85.434 |
| Konukoğlu Holding A.Ş. | -- | -- | 4.500 | 4.500 |
| Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. | -- | -- | 22.883 | 22.883 |
| Asce Gayrimenkul İnşaat San. ve Tic. A.Ş. | -- | -- | 4.500 | 4.500 |
| Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş. | -- | -- | 673.515 | 673.515 |
| **Toplam** | **260.777** | **16.437.805** | **802.752** | **17.501.334** |

### 20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi

İlişkili taraflardan elde edilen gelirlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı 1 Ocak – 31 Aralık 2022 dönemi için %35 (yüzde otuz beş)'tir. 2020 ve 2021 yılları ile karşılaştırıldığında, ilişkili taraflardan elde edilen gelirde 2022 yılında yaşanan artışının ana sebebi "satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar" altında yer alan ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun olmayan gayrimenkullerin ilişkili taraflara satılmasıdır.

| (TL) | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2020 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2021 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.03.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hasılat | 99.954.072 | 43.271.936 | 119.706.934 | 49.993.614 | 4.809.353 |
| İlişkili Taraflardan Elde Edilen Gelirler | 7.395.644 | 6.092.692 | 41.474.294 | 1.069.007 | 753.436 |
| Kira Gelirleri | 665.851 | 543.170 | 139.791 | 33.686 | 33.686 |
| Faiz Gelirleri | 6.729.793 | 4.468.186 | 44.928 | 32.621 | |
| Gayrimenkul Satışları | -- | -- | 36.000.000 | -- | 719.750 |
| Diğer Gelirler | -- | 1.081.336 | 5.289.575 | 1.000.000 | -- |
| **İlişkili Taraflardan Elde Edilen Gelirler / Hasılat** | **7%** | **14%** | **35%** | **2%** | **16%** |

İlişkili taraflardan yapılan alımlarda en yüksek kalem inşaat hakediş ödemeleridir. 2020, 2021 ve 2022 yıllarında inşaat hakediş ödemelerinin tamamı Asce Konut Emlak San. ve Tic. A.Ş.'den alınan inşaat hizmet bedelinin karşılığıdır. 2022 yılında yapılan 5.000.000 (beş milyon) TL tutarındaki bağışın tamamı Sanko Üniversitesi'ne yapılmıştır.

| (TL) | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2020 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2021 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.03.2022 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.03.2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| İlişkili taraflardan yapılan alışlar ve/veya ödenen giderler | **17.501.334** | **28.816.654** | **17.289.977** | **275.977** | **1.140.874** |
| Finansman Giderleri | 260.777 | 1.414.143 | 3.097.895 | -- | -- |
| Hakediş Giderleri | 16.437.805 | 26.262.198 | 6.853.870 | -- | 391.453 |
| Bağış Giderleri | -- | -- | 5.000.000 | -- | -- |
| Diğer | 802.752 | 1.140.313 | 2.338.212 | 275.977 | 749.421 |

## 21. DİĞER BİLGİLER

### 21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İzahname tarihi itibariyle, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL'dir.

### 21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket SPKn hükümlerine göre SPK'nın 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 23.000.000.000 (yirmi üç milyar) TL'dir.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Merkez Adres: Gazi Mah. Zeugma Konakları Blv. No:64
Havalimanı Sitesi A Blok Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel: 0342 339 24 00 Faks: 0342 339 24 00
Mersis No: 0355 0820 0010 Ticaret Sicil No: 35423
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Sahibinden V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası ayni olarak ödenmişse konu hakkında bilgi**

Fiili dolaşımda olan pay yoktur.

Şirket'in ödenmiş sermayesi 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL'dir. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde (2020, 2021 ve 2022 yılları) Şirket sermayesi 2 (iki) kere artırılmıştır:

- Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 14.12.2021 tarihinde tescil ederek, 21.12.2021 tarihli ve 10477 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen 09.12.2021 tarihli olağan Genel Kurul toplantı tutanağı uyarınca Şirket sermayesi 350.000.000 (üç yüz elli milyon) TL'den 500.000.000 (beş yüz milyon) TL'ye çıkarılmıştır. Artırılan 150.000.000 (yüz elli milyon) TL sermayenin 119.628.006,81 (yüz on dokuz milyon altı yüz yirmi sekiz bin altı lira seksen bir kuruş) TL'si ayni olarak Abdulkadir Konukoğlu'nun mülkiyetindeki taşınmazlardan, 25.871.993,19 (yirmi beş milyon sekiz yüz yetmiş bir bin dokuz yüz doksan üç lira on dokuz kuruş) TL'si Şirket pay sahiplerinden Abdulkadir Konukoğlu'nun Şirket'teki alacaklarından ve kalan 4.500.000 (dört milyon beş yüz bin) TL'si nakden karşılanmıştır.
- Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 09.09.2022 tarihinde tescil ederek, 16.09.2022 tarihli ve 10662 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen 07.09.2022 tarihli olağanüstü Genel Kurul toplantı tutanağı uyarınca Şirket sermayesi 500.000.000 (beş yüz milyon) TL'den 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL'ye çıkarılmıştır. Artırılan 60.000.000 (altmış milyon) TL sermayenin 46.800.000 (kırk altı milyon sekiz yüz bin) TL'si birleşmek suretiyle devralınan "Sanbir Enerji Üretim Anonim Şirketi"nin, 8.500.000 (sekiz milyon beş yüz bin) TL'si ise yine birleşmek suretiyle devralınan "Konbay Yapı Turizm İnşaat Emlak ve Taahhüt Anonim Şirketi"nin malvarlığından, 1.858.507,62 (bir milyon sekiz yüz elli sekiz bin beş yüz yedi lira altmış iki kuruş) TL'si Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farklarından ve 2.841.492,38 (iki milyon sekiz yüz kırk bir bin dört yüz doksan iki lira otuz sekiz kuruş) TL'si nakden karşılanmıştır.

**21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi**

Şirket'in kuruluşunda kurucu ve hakim pay sahibi Abdulkadir Konukoğlu adına 10 (on) adet kurucu intifa senedi çıkarılmıştır. Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 14.02.2023 tarihinde tescil ederek, 15.02.2023 tarihli ve 10770 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen 13.02.2023 tarihli olağan Genel Kurul kararı ile kurucu intifa senedine ilişkin Esas Sözleşme hükmü kaldırılmış ve Şirket ile söz konusu kurucu intifa senetlerinin sahibi Abdulkadir Konukoğlu ile imzalanan sözleşme uyarınca kurucu intifa senetleri iptal edilmiştir. Son durum itibarıyla sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senedi benzeri herhangi bir senet bulunmamaktadır.

**21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri**

Yoktur.

**21.6. Varanth sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi**

Yoktur.

**21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi**

İzahnamede yer alan gereken finansal tablo dönemlerinde (2020, 2021 ve 2022 yılları) Şirket sermayesi 2 (iki) kere artırılmış olup, konu hakkında detaylı bilgi 21.3. nolu bölümde yer almaktadır.

**21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar**

Yoktur.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**21.10. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi**

Yoktur.

**21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler**

Esas Sözleşme'nin tam metnine www.ascegyo.com.tr adresinden ulaşılması mümkündür. Esas Sözleşme'nin 1 (bir) örneğine işbu izahnamenin ekinde de yer verilmiştir.

İhraççının amaç ve konusu Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesinde yer almakta olup, işbu izahnamenin 21.13 numaralı maddesinde ayrıca bilgi verilmektedir.

İhraççının yönetim kuruluna ilişkin hükümleri Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14'üncü maddesinde yer almakta olup, işbu izahnamenin 21.14 numaralı maddesinde ayrıca bilgi verilmektedir.İmtiyaz oluşturulmasına ve payların devrine ilişkin hükümler Esas Sözleşme'nin "*İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler*" başlıklı 9'uncu maddesinde yer almakta olup, işbu izahnamenin 21.15, 21.16 ve 21.19 numaralı maddelerinde ayrıca bilgi verilmektedir.

İhraççının genel kurula ilişkin hükümleri, esas sözleşmesinin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi ve "Genel Kurul Toplantisina Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesinde yer almakta olup, işbu izahnamenin 21.17 maddesinde detaylı bilgi verilmektedir.

İhraççının karın tespiti ve dağıtımına ilişkin hükümleri esas sözleşmenin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddelerinde yer almakta olup işbu izahnamenin 23.6 maddesinde ayrıntılı olarak yer almaktadır.

Esas Sözleşme'nin "*Sermaye ve Paylar*" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, 2023-2027 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Sermaye artırımlarında; A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu ve C grubu paylar karşılığında C grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 18'inci maddesi uyarınca Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Temsil yetkisi 3 (üç) imza ile kullanılmak üzere Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile Türk Ticaret Kanunu'nun 375'inci maddesinde öngörülen devredilemez görev ve yetkiler ile diğer maddelerdeki devredilemez görev ve yetkiler saklı kalmak üzere, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. En az 1 (bir) Yönetim Kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Şirket'in temsil ve yönetimine ilişkin iç yönergenin çıkarılması veya iç yönergede yapılacak değişiklere ilişkin tüm Yönetim Kurulu kararlarında A grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği Yönetim Kurulu üyesinin olumlu oyunun bulunması şarttır. Şirket'in son yıllık mali tablolarında yer alan aktif toplamının binde 2 (iki)'sini aşan tutardaki sözleşmeler ve borçlandırıcı işlemler önemli nitelikteki işlem niteliğindedir. Anılan önemli nitelikteki işlemlerin Şirket bakımından bağlayıcı olması için 3 (üç) imza kuralına tabi olmak kaydıyla A grubu pay sahiplerinin gösterdiği Yönetim Kurulu üyesinin imzasının bulunması şarttır.

Esas Sözleşme'nin "*Yöneticilere İlişkin Yasaklar*" başlıklı 20'nci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyeleri, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve bu hâlükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta Türk Ticaret Kanunu'nun 393'üncü maddesi hükmü saklıdır. Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

Şirket'in 27.02.2023 tarihli Yönetim Kurulu Temsil Yetkilerinin Devrine İlişkin 3 Numaralı Temsil İç Yönergesi Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 28.02.2023 tarihinde tescil edilerek, 28.02.2023 tarihli ve 10470 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Söz konusu iç yönerge uyarınca Şirket'in son yıllık mali



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Güneş Bulvarı Bly. No:64
Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 336 00 00 Faks:0342 336 24 00
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687 Ticaret Sicil No:35423

T.C. GAZİANTEP TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tablolarında yer alan aktif toplamının binde ikisini aşan tutardaki sözleşmeler ve borçlandırıcı işlemler önemli nitelikte işlemler olarak tanımlanmış olup, bu önemli nitelikteki işlemlerin bağlayıcı olması için bir A grubu ve temsile yetkili herhangi B grubu Yönetim Kurulu üyesinin müşterek imzaları gerekmektedir. Bunlar haricindeki işlemlerin bağlayıcı olması için ise herhangi bir sınırlı imza yetkilisi ile herhangi iki temsile yetkili A veya B grubu Yönetim Kurulu üyesinin müşterek imzaları yeterlidir.

Ek olarak, Şirket 23.02.2023 tarihli ve 16 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen Yönetim Kurulu'nun Yönetim Yetkilerinin Devrine İlişkin 3 (üç) numaralı iç yönergesinde Yönetim Kurulu'nun birtakım yönetim yetkileri organizasyon şemasında belirtilen pozisyonlara devredilmiştir.

### 21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri

Esas Sözleşme'nin "*Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu*" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "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" şeklinde tanımlanmıştır.

### 21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 (yedi) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi Yönetim Kurulu'na üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına Yönetim Kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim Kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim Kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket Esas Sözleşmesi, Genel Kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim Kurulu'na 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinden 1'i (bir) A grubu pay sahiplerinin gösterdiği, Yönetim Kurulu'nun diğer üyelerinin tamamı B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, Genel Kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

### 21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Esas Sözleşme'nin "*Sermaye ve Paylar*" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beher 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerinde 5.600.000 (beş milyon altı yüz bin) adet A grubu, beher 1,00 (bir) TL değerinde 22.400.000 (yirmi iki milyon dört yüz bin) adet B Grubu ve beher 1,00 (bir) TL değerinde 532.000.000 (beş yüz otuz iki milyon) adet C grubu paya ayrılmış toplam 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL değerindedir. A, B ve C grubu payların hepsi nama yazılı paylardır.

Sermaye artırımlarında; A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu ve C grubu paylar karşılığında C grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C grubu olarak çıkarılır.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Hayat Evleri Sitesi A Blok Altındağ/ANKARA/GAZİANTEP
Telefon:0342 339 [illegible] Faks:0342 339 2600
Mersis No:[illegible] Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.N. No: 011 055 6587

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinden biri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği, Yönetim Kurulu'nun diğer üyelerinin tamamı B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "*İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler*" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

**21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar**

Esas Sözleşme'nin "*İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler*" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

**21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:**

Genel Kurul'a ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22 ve 23. maddelerinde düzenlenmektedir. Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Genel Kurul, süresi dolmuş olsa bile, Yönetim Kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, Genel Kurul'u toplantıya çağırabilirler. Yönetim Kurulu'nun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi Genel Kurul'u toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, T.C. Ticaret Bakanlığı temsilcisinin katılımı ve Genel Kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve Genel Kurul'un onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde Genel Kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü Genel Kurul, TTK ve bu Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim Kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca MKK tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin 1 (bir) oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin 23'üncü maddesi gereği, Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketler



ASCE YATIRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Gazi Mah. Cübeyde Hanımlar No:64
Hayat Evleri A Blok Alt Şahitkamil/GAZİANTEP
Tel: 0342 339 14 00 Faks:0342 339 14 00
Mersis No: 0011-0555-6870-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

T.C. ... TÜRKİYE ... 320

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak Elektronik Genel Kurul Sistemi'ni kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

**21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:**

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir.

**21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:**

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin "*İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler*" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

**21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

## 22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

### 22.1. Proje Yapım Sözleşmeleri

Şirket tarafından gerek tamamlanmış gerekse projelendirme veya inşası devam eden çeşitli projelere ilişkin çok sayıda proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Devam eden projeler ağırlıklı olarak konut sitelerinin inşasına ilişkin olup, işyeri niteliğinde taşınmaz inşasına ilişkin projeler de mevcuttur. Projelendirmesi veya inşası devam eden projelere ilişkin sözleşmeler kapsamında öngörülen iş tamamlama süreleri yapı ruhsatlarının alınmasından itibaren 6 (altı) ay ile 48 (kırk sekiz) ay arasında değişmektedir. Bazı sözleşmeler (Zeugma 2 İş Merkezi Projesi, Kanyon 1 Projesi ve Şelale Konakları Projesi'ne ilişkin sözleşmeler) kapsamında üstlenilen inşaat işleri, ilgili sözleşmelerde öngörülen süreler içerisinde tamamlanmamıştır. Bu kapsamda, Şirket tarafından, tamamlanmaya yakın olan ve yapı kullanım iznine başvurulan projeler (Kanyon 1 Projesi ve Şelale Konakları Projesi için halihazırda yapı kullanım izni başvuruları yapılmıştır.) için süre uzatım protokolü uygulanmamaktadır. Ancak, süre aşımı yaşanan diğer proje (Zeugma 2 İş Merkezi Projesi ) için taraflarca ilgili yükleniciye ek süre tanınarak işlerin süresinin uzatılmasına ilişkin şifahen mutabık kalınmış olup, ek protokol akdedilerek uzatılan süresi sözleşmeye yansıtılacaktır.

Sözleşmeler kapsamında eserlerin anahtar teslim usulünde tamamlanması ve teslimi öngörülmüştür. Projelerin inşaatının büyük çoğunluğu kat karşılığı inşaat yapım işi usulünde gerçekleştirilmektedir. İş sahibi ve yüklenicinin bağımsız bölüm paylaşım oranları sözleşmelerde düzenlenmiş olup, inşaat karşılığı devredilecek arsa payına tekabül eden bağımsız bölümler, sözleşmede düzenlendiği şekilde belirli iş kalemlerinin bitirilmesi akabinde arsa payı için tapudan ferağ verilmek suretiyle peyderpey devredilecektir.

Devam eden proje yapım sözleşmeleri listesine aşağıda yer verilmiştir:

| Sözleşme Adı | Proje | Sözleşme Konusu | Sözleşme Tarafı | Sözleşme Tarihi | Sözleşme Süresi/ Teslim Tarihi |
|---|---|---|---|---|---|
| Asce Zeugma 2 Ticaret Merkezi İnşaatı Eser Sözleşmesi | Zeugma 2 İş Merkezi Projesi | Anahtar Teslim İnşaat İşi | Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 03 Mart 2022 | 28 Kasım 2022 |
| Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi | Kanyon – 1 Projesi | Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşi | Asce Gayrimenkul İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. | 24 Temmuz 2017 | Yapı ruhsatının alınmasından itibaren 24 ay |
| Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi | Kanyon – 2 Projesi | Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşi | Asce Gayrimenkul | 24 Temmuz 2017 | Yapı ruhsatının |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Ofis: Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Hayat Evleri Sitesi A Blok Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel: 0342 339 [illegible] Faks: 0342 339 24 00
Mersis No: [illegible] Ticaret Sicil No: 35423
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi | | | İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. | | alınmasından itibaren 24 ay |
| Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi | Pancarlı – I Projesi | Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşi | Poligon İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 3 Mart 2022 | Yapı ruhsatının alınmasından itibaren 24 ay |
| Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi | Pancarlı – II Projesi | Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşi | Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş | 3 Mart 2022 | Yapı ruhsatının alınmasından itibaren 24 ay |
| Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi | Güvenevler – I Projesi | Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşi | Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş | 18 Ekim 2022 | Yapı ruhsatının alınmasından itibaren 24 ay |
| Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi | Barak Konutları Projesi | Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşi | Sanko Park Alışveriş Merkezi A.Ş. | 1 Haziran 2022 | Yapı ruhsatının alınmasından itibaren 48 ay |
| Asce Safir Konutları İnşaatı Sözleşmesi | Şelale Konakları Projesi | Anahtar Teslim İnşaat İşi | Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş | 4 Mart 2020 | 30 Nisan 2021 |
| Şehirgösteren Villa-I İnşaatı Eser Sözleşmesi | Güvenevler Villaları Projesi | Anahtar Teslim İnşaat İşi | Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş | 18 Ekim 2022 | Yer teslim tarihinden itibaren 24 ay |

### 22.2. Kira Sözleşmeleri

#### 22.2.1. Matbu Kira Sözleşmeleri

Şirket'in kiraya veren olarak taraf olduğu kiralama işlemlerinde akdettiği sözleşmelerde matbu sözleşme taslağı kullanılmaktadır. Matbu sözleşmedeki önemli hükümler aşağıda özet olarak sunulmaktadır:

Kiralama dönemi olarak bir kira dönemi belirlenmiş olup, sözleşmeler belirli süreli kira sözleşmesi niteliğindedir.

Kiracı, işbu sözleşme sonunda kiralananı terk ve tahliye etmek istediğini en geç ilgili kira dönemi sonunda kiraya verene yazılı olarak bildirmek zorundadır. Aksi halde işbu sözleşme kendiliğinden bir kira dönemi süresince yenilenmiş sayılacaktır. Kiracının bildirim yükümlülüğü, yenilenmiş kira dönemleri için de geçerli olacaktır.

Kira bedeli Türk Lirası cinsinden kararlaştırılmıştır. Kira ödemeleri aylık olarak sözleşmede belirtilen banka hesabına yapılacaktır. Kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde kira bedeli yeni dönem için ÜFE oranından az olmayacak şekilde artırılacağı düzenlenmiştir. Kiracı, kiralanana verilebilecek zararlara istinaden taraflar mutabık kalınacak tutarda depozito ödemekle yükümlü olacaktır.

Kiracı, sözleşme kapsamında elde ettiği hakları veya kiralananı üçüncü bir kişiye kısmen veya tamamen devredemeyecek, temlik edemeyecek veya kiraya veremeyecektir.

GYO Tebliği'nin 34'üncü maddesi uyarınca GYO'ların portföylerinde yer alan gayrimenkuller kiraya verilmiş ise, ilgili kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması durumunda Şirket işleme konu olan varlıkların rayiç kira bedelini tespit ettirmek ile yükümlü kılınmıştır. Bu kapsamda Şirket yenilenen veya uzatılan tüm kira sözleşmeleri için kira sözleşmesine konu gayrimenkulün kira bedelini tespit ettirecektir.

İlaveten GYO Tebliği'nin 37'nci maddesinde ekspertiz değerinin kullanılmasına ilişkin olarak düzenleme getiren hükmü şu şekildedir:

*"(1) Ortaklığın portföyünde yer alan veya alması planlanan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetlerine ilişkin olarak yapılacak alım satım, kiralama ve benzeri işlemler tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.*

*(2) Ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan gayrimenkuller ile sabit kira bedeli ve/veya ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan birden fazla kiracının bulunduğu gayrimenkullerin kira ekspertiz bedeli ve kira bedeline ilişkin karşılaştırma, hesap döneminin sonunda yapılır. Kısmi doluluğa veya değişken doluluğa sahip gayrimenkullerden elde edilen kira bedeli toplamının, gayrimenkulün toplam ekspertiz kira bedeli ile mukayesesinde, gayrimenkulün toplam kiralanabilir alanının yıl içerisindeki ortalama doluluk oranı dikkate*



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres: Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:54
Hayat Evleri Sitesi 5. Blok Altı Şehitkamil/GAZİANTEP
Telefon:0342 [illegible]00 Faks:0342 339 24 00
Mersis No:0011 [illegible] 0870 0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

*alınır. Bu kapsamda, elde edilen kira bedeli, gayrimenkulün toplam kiralanabilir alanının ortalama doluluğuna göre düzeltilmiş ekspertiz kira bedeli ile mukayese edilir. Bir hesap döneminin sonunda, ekspertiz kira bedelinin altında gelir elde edilen gayrimenkullere ilişkin bilgilerin, hesap dönemini izleyen birinci ayın sonuna kadar Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak pay sahiplerine bilgi verilmesi zorunludur.*

*(3) Ortaklık portföyündeki varlıkların uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda, beş yıllık dönemler itibarıyla kira ekspertiz değerleri 36 ncı madde kapsamında hazırlanacak bir değerleme raporu ile tespit ettirilir ve bir hesap dönemi sonunda o hesap dönemine ilişkin mevcut kira bedelinin ekspertiz değerinin %95'inin altında kalması durumunda, bu durum Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir. Tek kiracısı bulunan gayrimenkullerin, uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda ise, beş yıllık dönemler itibarıyla kira ekspertiz değerleri 36 ncı madde kapsamında hazırlanacak bir değerleme raporu ile tespit ettirilir. Ortaklık tarafından beş yıllık dönem içinde alınan toplam kira bedelinin, beş yıllık kira ekspertiz değeri toplamının %95'inin altında kalması durumunda, bu durum Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak pay sahiplerine bilgi verilir."*

**22.2.2. Şehirgösteren Şubesi Kira Sözleşmesi**

Şirket, Gaziantep Sicil Müdürlüğü nezdinde 43666 sicil numarası ile kayıtlı Şehirgösteren Şubesi'nin faaliyet gösterdiği binanın kullanımına ilişkin olarak Abdülkadir Konukoğlu ile 01.04.2014 tarihinde kira sözleşmesi akdetmiştir. Sözleşme kapsamında kiranın 3 (üç) aylık olarak ödeneceği düzenlenmiştir.

Kira dönemi 5 (beş) yıl olarak düzenlenmiş olup, taraflarca sözleşmenin feshi talep edilmediğinden, kira sözleşmesi aynı hüküm ve koşullarla yürürlüktedir.

Şirket kiralananı, kiralamış olduğu hali ile teslim etmekle yükümlü kılınmıştır. Kiralanan yerin kullanımından doğan masraflar Şirket'e aittir.

TBK hükümleri uyarınca, kiracı en az 15 (on beş) gün önceden yazılı bir bildirimle sözleşmenin feshine ilişkin bildirimde bulunmadığı sürece, belirli süreli olarak akdedilen işyeri kira sözleşmeleri, sözleşme süresinin sona ermesinden sonra 1'er (birer) yıllık sürelerle uzamaktadır. İlgili mevzuatta öngörülen istisnai haller haricinde kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirme hakkı bulunmamaktadır. Kiraya veren ancak TBK madde 347 uyarınca, 10 (on) yıllık uzama süresinin sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az 3 (üç) ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla sözleşmeyi feshedebilecektir.

**22.3. Gayrimenkul Satış Sözleşmeleri**

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerin satışlarında müşterileri ile akdettiği sözleşmelerde matbu sözleşme taslağı kullanılmaktadır.

Sözleşmeler peşin veya taksitli ödemeli olacak şekilde düzenlenmiştir. Sözleşme bedelleri ise KDV hariç olarak belirlenmiştir. Ödemelerin yapılacağı banka hesabı Sözleşme'de belirtilmiş olup, ödemelere ilişkin plan sözleşmenin eki olarak sunulacak ödeme planında yer alacaktır. Alıcı, Şirket'e sözleşme kapsamında ödemesi gereken borçlarını süresinde kısmen veya tamamen ödemediği takdirde ödenmeyen borcuna aylık gecikme zammı uygulanacaktır.

Peşin satışta tüm ödemeyi, taksitli satışta ödeme planında belirlenen peşinat ödemesini takip eden 15 (on beş) gün içerisinde tamamen bitmiş, kullanıma hazır olan bağımsız bölüm, karşılıklı olarak düzenlenecek daire/işyeri teslim tutanağı ile alıcıya teslim edilecektir. Taşınmaz teslim edilirken, alıcı tarafından taşınmazda bir eksiklik tespit edilmesi halinde satıcı bu eksiklikleri 30 (otuz) gün içerisinde gidermeyi taahhüt etmiştir.

Tüketicinin bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı devir veya teslim etmeyi üstlendiği bu sözleşmeler TKHK kapsamında ön ödemeli konut satış sözleşmesi olarak tanımlanmakta olup, TKHK ve ikincil mevzuatı niteliğinde olan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik ile öngörülen esaslar uygulama alanı bulacaktır.

İlgili mevzuat uyarınca tüketici, 14 (on dört) gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Ayrıca ön ödemeli konut satışında sözleşme tarihinden itibaren 24 (yirmi dört) aya kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır.

İlaveten Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik uyarınca yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamamaktadır. Ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içinde tüketiciye teslim edilmesi zorunludur. Bu süre her hâlükârda sözleşme tarihinden itibaren 48 (kırk sekiz) ayı geçemez.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Hayat E... Ofisleri A Blok Kat:6 Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 339 ... Faks:0342 339 24 00
Mersis No:0... 0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

T.C. GİŞE MÜHÜRÜ 1923

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bağımsız bölümün tesliminden sonra emlak vergisi, çevre ve temizlik vergisi vb. tüm vergi, harç ve masrafların ödeme yükümlülüğü tapu devri yapılıncaya kadar alıcıya aittir.

Alıcının sözleşmeden doğan haklarının üçüncü kişilere devir ve temliki yasaklanmıştır.

Alıcının sözleşme bedelini peşin satışlarda 10 (on) gün içerisinde, taksitli satışlarda ise ödeme planında belirtilen peşinat ödemesini yapmaması veya ödemeyi yapıp bağımsız bölümü 7 (yedi) gün içerisinde teslim almaması halinde, sözleşme karşılıklı olarak feshedilmiş sayılmaktadır.

Alıcı, peşin alımlarda teslim tarihinden itibaren, taksitli alımlarda tüm ödemelerin bitiminden itibaren 1 (bir) ay içerisinde bağımsız bölümü tapuda devir almak için satıcıya müracaat etmezse, sözleşmeler tahtında temerrüde düşmüş kabul edilmektedir. Bu halde satıcının ihbarsız ve bildirimsiz olarak sözleşmeyi feshetme hakkını kabul etmiş olacağı düzenlemiştir. Sözleşmenin feshi halinde alıcı 15 (on beş) gün içerisinde bağımsız bölümü tahliye ederek satıcıya boş olarak teslim etmek ile aksi halde sözleşmede belirlenen oranda günlük cezai şartı ödemek ile yükümlü kılınmıştır.

### 22.4. Danışmanlık Sözleşmeleri

#### 22.4.1. Hukuki Danışmanlık Sözleşmeleri

Şirket dahil olmak üzere Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş. (eski unvanıyla Asce Holding A.Ş.)'nin ve pay sahiplerinin doğrudan ve dolaylı iştiraki olan 22 (yirmi iki) şirket ile Avukat Ercan Çalışkan arasında 1 Nisan 2020 tarihinde sözleşme hazırlığı ve incelemeleri ile her türlü dava ve icra takibini kapsayacak şekilde hukuki danışmanlık hizmetlerinin verilmesine ilişkin Hukuk Müşavirliği Sözleşmesi imzalanmıştır.

Yine Şirket ile Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı arasında Şirket'in GYO'ya dönüşümü ve paylarının halka arzı işlemleri kapsamında hukuki danışmanlık verilmek üzere bir Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi akdedilmiştir.

#### 22.4.2. Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ile Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 20 Mayıs 2022 tarihinde Şirket'in paylarının halka arzı işlemine aracılık edilmesi amacıyla Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi ve bu sözleşmenin komisyon maddesinde yapılacak tadile ilişkin 23 Mayıs 2022 tarihinde bir Ek Protokol imzalanmıştır.

#### 22.4.3. GYO Dönüşümü Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ile Murat Parmakçı arasında Şirket'in GYO'ya dönüşümü ve paylarının halka arzı işlemleri kapsamında finansal danışmanlık hizmetlerinin temini için 1 Mayıs 2022 tarihinde Danışmanlık Sözleşmesi imzalanmıştır. Danışmana, sunacağı danışmanlık hizmetleri karşılığında danışmanlık ücreti ödemesi yapılacağı hükme bağlanmıştır. Sözleşme 1 (bir) yıl süreli olarak düzenlenmiş olup, taraflar 1 (bir) ay öncesinden bildirimde bulunmak koşuluyla sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetme hakkını haizlerdir.

## 23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

### 23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alan 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren mali yıllar ve 31.03.2023 tarihinde sona eren ara dönem için hazırlanmış olan mali tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları EK-2'de yer almaktadır.

### 23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi

| Hesap Dönemi | Bağımsız Denetim Kuruluşunun Unvanı | Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı | Görüş |
|---|---|---|---|
| 01.01 – 31.12.2020<br>01.01 – 31.12.2021<br>01.01 – 31.12.2022<br>01.01 – 31.03.2023 | Eren Bağımsız Denetim A.Ş. | Aykut Halit | Olumlu |

Denetim kuruluşu veya sorumlu ortak baş denetçi değişmemiştir.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zeybek Hanım Blv. No:64
Hayat Mah. Ceresi Apt. Kat:1 Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 324 00 00 Faks:0342 324 24 00
Mersis No:0011 0556 6870 0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade**

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

**23.4. Proforma finansal bilgiler:**

Yoktur.

**23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:**

Yoktur.

**23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi**

Esas Sözleşme'nin "*Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler*" başlıklı 31'inci maddesi ve "*Kâr Dağıtım Zamanı*" başlıklı 32'nci maddesi uyarınca kâr payı dağılımına ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir:

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

- %5 (yüzde beş)'i kanuni yedek akçeye ayrılır.
- Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- 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.
- Net dönem karından, yukarıdaki bentlerde 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.
- Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5 (yüzde beş)'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, Esas Sözleşme'de 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.

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

Yıllık kârın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Şirket'in 20.02.2023 tarihli ve 10 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunmak üzere belirlediği kâr dağıtım politikası uyarınca yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece Şirket'in yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtıma konu edilebilecek yıllık net kârın en az %20 (yüzde yirmi)'sini nakit ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı olarak dağıtmayı hedefleyecektir.

Şirket'in izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle kâr dağıtımı konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. [illegible] Bl. No:64
Hayat [illegible] Şehitkamil/GAZİANTEP
[illegible] 00 Faks:0342 339 24 00
Mersis No: [illegible] Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:**

Şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi Ek (4)'de yer alan bağımsız hukukçu raporunda yer almaktadır.

Hukukçu Raporuna göre; söz konusu hukuki ihtilaflar değerlendirildiğinde; Şirket'in faaliyetini, paylarının tedavül ve devrini engelleyici herhangi bir ihtilaf bulunmadığı tespit edilmiştir.

**23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:**

Yoktur.

## 24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

**24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**

Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değerleri toplamı 165.000.000 (yüz altmış beş milyon) TL olup, 99.000.000 (doksan dokuz milyon) TL nominal değerli kısmı sermaye artırımı, 66.000.000 (altmış altı milyon) TL nominal değerli kısmı ortak satış şeklinde halka arz edilecektir.

Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

| Grubu | Nama / Hamiline Olduğu | İmtiyazlar | Pay Sayısı | Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı**(%) | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL) | Sermayeye* Oranı (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C | Nama | Yoktur | 99.000.000 | 15,69 | 1 | 99.000.000 | 15,02 |

*Ulaşılacak sermaye olan 659.000.000 TL'ye oranlanmıştır.

**Sermaye artırımı sonrasında oluşacak grup pay sayıları dikkate alınmıştır.

Halka Arz Eden Pay Sahibine ait olan paylardan, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

| Grubu | Nama / Hamiline Olduğu | İmtiyazlar | Pay Sayısı | Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı** (%) | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL) | Sermayeye* Oranı (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C | Nama | Yoktur | 66.000.000 | 10,46 | 1 | 66.000.000 | 10,02 |

*Ulaşılacak sermaye olan 659.000.000 TL'ye oranlanmıştır.

**Sermaye artırımı sonrasında oluşacak grup pay sayıları dikkate alınmıştır.

Halka arz edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN SPK onayının ardından temin edilecektir.

Halka Arz Edilecek Paylar C grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

***a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi***

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

***b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi***

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

***c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları***

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

**24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu**

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres: Gazi Mah. Cübbeli Hacım Sk. No:64
Hayat Evler[illegible] Blok Ata Şehitkamil/GAZİANTEP
Telefon: [illegible] Faks: 0342 339 24 00
Mersis No:[illegible] Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 811 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi**

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup, halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

**24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi**

Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.

**24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi**

Satışı yapılacak paylar, başta SPKn ve TTK olmak üzere ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

***Kârdan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği)***

TTK'nın 507'nci maddesi, SPKn'nin 19'uncu maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, Genel Kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Kârdan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

Hak Kazanılan Tarih:

SPKn madde 19 ve Kâr Payı Tebliği madde 5 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.

Zaman Aşımı:

Zamanaşımına uğrayan kar payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Ancak anılan Kanun'un tüm hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 tarih ve 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

Hakkın Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü:

Yoktur.

Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır.

***Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)***

SPKn'nin 23 ve 24'üncü maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar mevzubahis tebliğ ile düzenlenmektedir.

***Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)***

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 (yüzde doksan sekiz)'ine (ya da SPK tarafından ileride değiştirilebilecek bir orana) veya daha fazlasına ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler. Satım bedeli SPKn'nin 27'nci maddesi ve Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümleri çerçevesinde belirlenir.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zeugma Halıcılık Blv. No:64
Hayat Evleri Sitesi A Blok Kat:1 Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 [illegible] Faks:0342 [illegible]
Mersis No:0115 [illegible] Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

T.C. ... 1 ... 3 2 6

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ortaklıktan çıkarma ve satma hakkının kullanımına ilişkin prosedür Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümlerine tabidir.

***Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)***

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in malvarlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34'üncü maddesi uyarınca, Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

***Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)***

TTK'nın 462'nci maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19'uncu maddesi ve Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihinde mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

***Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)***

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Esas Sözleşme'nin "*Sermaye ve Paylar*" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak kaydıyla yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırma; imtiyazlı veya nominal değerinin altında veya üzerinde paylar ihraç etme; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısıtlama hususlarında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim Kurulu sermaye artırımı kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

***Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)***

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, Elektronik Genel Kurul Sistemi sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az 3 (üç) hafta önce yapılır.

Genel Kurul'a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle MKK, E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurul'a şahsen katılmak isteyen pay sahiplerimiz, MKK sisteminde yer alan "Pay Sahipleri Listesi"nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

SPKn madde 30 uyarınca Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

***Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436)***

TTK madde 432 uyarınca,

1)Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis No:00 1[illegible]0-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 065 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 uyarınca,

1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

TTK madde 435 uyarınca,

1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca,

1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca,

Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olunduğunu gösteren belgelerin temliki yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullandırılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanun'un 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

***Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)***

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir, Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar 1 (bir) yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

***İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)***

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde Yönetim Kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Ortaklığa, pay sahiplerine, Ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve Yönetim Kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres: Gazi Mah. Şehitler Caddesi No:64
Evler Sitesi A Blok Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel: 0342 339 24 00 Faks: 0342 339 24 00
Mersis No: 0110 0466 8870 0010 Ticaret Sicil No: 35423
Web Sitesi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren 3 (üç) ay içinde iptal davası açabilirler.

***Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559, SPKn madde 27):***

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme 7 (yedi) iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) TL olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK madde 531 uyarınca haklı sebeplerin varlığında sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme fesih yerine davacı pay sahiplerine paylarının karar tarihine en yakın gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin Şirket'ten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

***Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):***

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi 30 (otuz) gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

**24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:**

Yönetim Kurulu'nun 13.03.2023 tarih ve 20 sayılı kararı ile;

Kayıtlı sermaye sisteminde faaliyet gösteren Şirket'in Pay Tebliği'nin "*Halka Açık Olmayan Ortaklıkların Ortaklarına Ait Mevcut Paylarının Halka Arzı*" başlıklı 6'ncı maddesi ve "*Halka Açık Olmayan Ortaklıkların Paylarının Sermaye Artırımı Yoluyla Halka Arzı*" başlıklı 7'nci maddesi ile sair ilgili mevzuat çerçevesinde Şirket paylarının ortak satışı ve sermaye artırımı yöntemleriyle halka arz edilmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda;

1. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8'inci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden 23.000.000.000 (yirmi üç milyar) TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak suretiyle, Şirket'in 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL olan çıkarılmış sermayesinin 99.000.000 (doksan dokuz milyon) TL artırılarak 659.000.000 (altı yüz elli dokuz milyon) TL'ye çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplam 99.000.000 (doksan dokuz milyon) TL tutarındaki sermayeyi temsil etmek üzere beheri 1,00 (bir) TL itibari değerde nama yazılı 99.000.000 (doksan dokuz milyon) adet C grubu pay ihraç edilmesine,
3. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplam 99.000.000 (doksan dokuz milyon) TL tutarındaki sermayeyi temsil etmek üzere beheri 1,00 (bir) TL itibari değerde nama yazılı 99.000.000 (doksan dokuz milyon) adet C grubu paya ilişkin olarak pay sahiplerinin sahip olduğu rüçhan (yeni pay alma) haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
4. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen 99.000.000 (doksan dokuz milyon) TL nominal değerde nama yazılı 99.000.000 (doksan dokuz milyon) adet C grubu payın Halk Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu sonucu belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak çıkarılmasına, artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına,
5. Şirket pay sahiplerinden Abdulkadir Konukoğlu'na ait 66.000.000 (altmış altı milyon) TL nominal değerde nama yazılı 66.000.000 (altmış altı milyon) adet C grubu payın halka arz edilmesine dair taleplerinin uygun görülmesine ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğ



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Şeyda Hanım Blv. No:64
Hayat Sitesi Bl. Atlı Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 238 [illegible]00 Faks:0342 [illegible] 24 00
Mersis No:0110 0556 [illegible]070-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

hükümleri doğrultusunda ortak satışı yoluyla halka arz edilmesine ve söz konusu payların halka arzı için gerekli işlemlerin gerçekleştirilmesine,

6. Halka arz edilecek toplam 165.000.000 (yüz altmış beş milyon) TL nominal değerde nama yazılı 165.000.000 (yüz altmış beş milyon) adet C Grubu payın halka arzına aracılık için Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ("Halk Yatırım") yetkilendirilmesine;

7. Şirket'in KAP'a üye olması ve KAP'ta yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye;

8. Halka Arz kapsamında, Halk Yatırım ve gerekli olması halinde diğer kişiler ile imzalanabilecek olan teklif mektubu), fiyat istikrarı sözleşmesi ile aracılık sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilecek satmama taahhüdü, fiyat bildirimi de dâhil olmak üzere Halka Arz ile ilgili her türlü bilgi, belge, taahhüt ve beyanın imzalanması ve bahsi geçen belge ve sözleşmeler kapsamında talep edilebilecek tüm bilgi, belge ve sözleşmeleri tanzim etmeye ve imzalamaya, bunlar kapsamında gerekli olan her türlü anlaşma, taahhütname, beyanname ve belgenin tanzimi ve imzalanmasına, değiştirilmesine, teslim ve tesellüm edilmesine;

9. Bu kararın ve ekte yer alan Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu raporunun Gaziantep Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil ve ilan edilmesi ve KAP'ta duyurulması da dâhil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına;

10. Sermaye artırımı ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakiben, Şirket Esas Sözleşmesi'nin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli başvuruların yapılmasına ve tadil tasarısına dair onayın alınmasını müteakip Esas Sözleşme'nin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine;

11. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, BİAŞ, Ticaret Bakanlığı, MKK ve Takasbank, Gaziantep Ticaret Sicil Müdürlüğü ve bunlarla sınırlı olmamak üzere ilgili makamlar nezdinde gerekli bütün başvuruların yapılmasına, usul ve işlemleri ifa ve ikmale, bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle; belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, KAP'ta yapılması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirme konusunda yapılacak tüm işlemlerin gerçekleştirilmesine bunlarla sınırlı olmamak üzere ilgili makamlar nezdinde gerekli bütün başvuruların yapılmasına

katılanların oybirliği ile karar vermiştir.

**24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi**

**Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.**

**Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurul'ca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nin 24'üncü maddesi kapsamında Kurul'ca belirlenir.**

**Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nun 208'inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.**

**SPKn'nin 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına**



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gaz... Şahinbey/GAZİANTEP
...Tel:0342 ... Faks:0342 239 24 00
...Vergi No:011 055 6887 Ticaret Sicil No:35423
Web Adres:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6887

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurul'ca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.**

**Pay sahibinin SPKn'nin 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, Genel Kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.**

**24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi**

Yoktur.

## 25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

**25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler**

**25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:**

Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

BİAŞ'ın payların halka arz sonrası borsada işlem görüp göremeyeceğine ilişkin görüşüne bu İzahname'nin I numaralı bölümünde (*Borsa Görüşü*) yer verilmiştir.

**25.1.2. Halka Arz Edilen Payların nominal değeri:**

Şirket'in her biri 1,00 (bir) TL nominal değerde ve toplam 165.000.000 (yüz altmış beş milyon) TL nominal değerli 165.000.000 (yüz altmış beş milyon) adet C grubu nama yazılı payının SPK tarafından izahnamenin onaylanmasını müteakip halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz edilmesi planlanan paylardan, Şirket'in sermayesinin 560.000.000 (beş yüz altmış milyon) TL'den 659.000.000 (altı yüz elli dokuz milyon) TL'ye çıkartılması ile ihraç edilecek 99.000.000 (doksan dokuz milyon) TL nominal değerli ve 99.000.000 (doksan dokuz milyon) adet C grubu nama yazılı paylar, Şirket'in sermaye artışından sonraki toplam sermayesinin %15,02 (on beş virgül sıfır iki)'sine tekabül etmektedir. Ortak satışı ile halka arz edilmesi planlanan paylar olan 66.000.000 (altmış altı milyon) TL nominal değerli ve 66.000.000 (altmış altı milyon) adet C grubu nama yazılı payların Şirket'in sermaye artışından sonraki toplam sermayesinin %10,02 (on virgül sıfır iki)'sine tekabül etmektedir.

| | | Halka Arz Öncesi | | Halka Arz Sonrası | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı | Grubu | Tutarı (TL) | Oranı (%) | Tutarı (TL) | Oranı (%) |
| Abdulkadir Konukoğlu | A | 5.600.000 | 1,00% | 5.600.000 | 0,85% |
| Abdulkadir Konukoğlu | B | 22.400.000 | 4,00% | 22.400.000 | 3,40% |
| Abdulkadir Konukoğlu | C | 358.400.000 | 64,00% | 292.400.000 | 44,37% |
| Ülgan Konukoğlu | C | 39.200.000 | 7,00% | 39.200.000 | 5,95% |
| Sami Konukoğlu | C | 39.200.000 | 7,00% | 39.200.000 | 5,95% |
| Emine Koçer | C | 39.200.000 | 7,00% | 39.200.000 | 5,95% |
| Cengiz Konukoğlu | C | 39.200.000 | 7,00% | 39.200.000 | 5,95% |
| Abdulkadir Konukoğlu (Sami Oğlu) | C | 16.800.000 | 3,00% | 16.800.000 | 2,55% |
| Halka Açık | C | -- | -- | 165.000.000 | 25,04% |
| **Toplam** | | **560.000.000** | **100,00%** | **659.000.000** | **100,00%** |

**25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi**

**25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi**

Halka arz edilecek paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplaması planlanmaktadır.

Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

**25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci**

**a) Satış yöntemi ve başvuru şekli**



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Mersis No:0011-0556-0000-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**Satış Yöntemi:**

Halka arzda satış, Halk Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Talep toplama süresi 2 (iki) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar, "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" ve "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar"dır.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

- **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:**

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı 180 (yüz seksen) günden fazla oturanları (**"Türk Parası Kıymetini Koruma 32 Sayılı Karar"**) ve aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. (Anonim limited şirketler bu kategoriden başvurabilir.)

- **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Merkezi Türkiye'de bulunan;
  - Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları, özel emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,
  - Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
  - Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası,
  - Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

  Ayrıca, Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca; PYŞ'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

**Başvuru Şekli:**

Bu halka arzda "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvuru yaparak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarına dahil olacak yatırımcılar taleplerini sadece Halk Yatırım'a müracaat ederek talep formunu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepleri kabul edilmeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir.

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar**: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi

- **Tüzel Kişi Yatırımcılar**: İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi

***Talep Toplama***

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır:

- **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, 1 (bir) TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Mah. Gazi Mah. Zübeyde Hanım Cad. No:54
Hayat Apt. Kat:1 Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 339 1900 Faks:0342 339 24 00
Mersis No:0011-0556-0000-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin Konsorsiyum Lideri'nce üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular (vergi kimlik numarası yazılacak) dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir.

***Dağıtım Şekli***

Toplanan teklifler Konsorsiyum Lideri tarafından Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda dağıtım yapılacaktır.

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu grup için tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam olunur. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulur. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, Konsorsiyum Lideri veya Şirket'in ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

**Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerisi dikkate alınarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir.

Ayrıca, Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca; yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Yeterli talep olması halinde, yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esas olup, bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama portföy yönetim şirketi bazında ve %3 (üç) olarak uygulanacaktır.

Tüm yatırımcı gruplarında dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar, alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın, bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri veya Şirket'in ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen işgünü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

Konsorsiyum Lideri, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket'e ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne verecektir. Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Lideri'ne bildirecektir.

**b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:**

Tüm yatırımcılar İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurarak talepte bulunabilirler.

Her bir tahsis grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 İZAHNAME 3 2 6

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Cad. No:64
Hayat Evleri Sitesi A Blok Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel: 0342 339 18 00 Faks:0342 339 34 00
Mersis No: 0106 0567 0000 010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar**

Halka arz süresince talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda detayı verilen daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler nedeniyle teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan kıymetlerin ve / veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri sadece "nakden ödeme" veya sadece "blokaj yönetemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Bunun yanı sıra "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" yönteminde birden fazla kıymet teminata alınabilir. Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, 1 (bir) TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

**Nakden Ödeme:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir. Halka arzda kredi kartı ile ödeme yoluyla talep toplanmayacaktır.

**Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / Teminat katsayısı ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

| Teminata Alınacak Kıymet | Teminat Katsayısı | Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat | Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat |
|---|---|---|---|
| Para Piyasası Fonu | %97 | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı |
| Borçlanma Araçları Fonu | %90 | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı |
| Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu | %90 | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı |
| Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu | %97 | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı |
| Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) | %90 | Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) | Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) |
| TL DİBS | %95 | Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı | DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı |
| Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği) | %90 | Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır. | Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcılarının verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır. |
| ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören | %50 | BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında | BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Hayat Center Sitesi A Blok Alt Şahinkambur/GAZİANTEP
Tel: 0342 339 24 00 Faks:0342 339 24 00
Mersis No: 0111-0556-0070-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | | |
|---|---|---|---|
| ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) | | oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı | |
| Kira Sertifikası | %85 | Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı | Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı |
| Hisse Senedi Yoğun Fon | %90 | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı |
| Kira Sertifikaları Katılım Fonları | %90 | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı |
| Değişken Fon | %90 | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı |
| Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir) | %90 | BIST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı | BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı |
| TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | %100 | - | - |
| Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | %90 | Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) | Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır. |

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve / veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumunda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır.

Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talep girişi aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine aracılık eden bankalar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler. Konsorsiyum Üyeleri ve emir iletimine aracılık yapacak kurumların teminata kabul edecekleri kıymetler, işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Hayat Evler Sitesi A Blok Alt Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 338 14 00 Faks:0342 339 64 00
Mersis No:0911-0555-6800-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu Konsorsiyum Üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve / veya dövizler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden resen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri resen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir Konsorsiyum Üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) çerçevesinde, İlke Kararı ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

**Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar**

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12:00'ye kadar talepte bulundukları Halk Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

Satışı gerçekleştirilen pay bedelleri Konsorsiyum Üyeleri tarafından, dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait Türkiye Halk Bankası A.Ş. İstanbul Kurumsal Şubesi nezdinde açılan TR97 0001 2001 6900 0010 1000 19 IBAN numaralı hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

**c) Başvuru yerleri:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Lideri ve Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan (acente) bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Konsorsiyum Lideri olan Halk Yatırım tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek Konsorsiyum Üyeleri (konsorsiyum lideri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

**KONSORSİYUM LİDERİ:**

**HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak WBC İş Merkezi No: 9 İç Kapı No:21 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0 (216) 285 09 00 Faks: 0 (216) 688 53 90

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 444 4255 numaralı telefon ve şube iletişim kanalları, www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet siteleri, Halk Yatırım Borsa ve Halk Yatırım Trader mobil uygulamaları

**KONSORSİYUM ÜYELERİ:**

**A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 371 18 00 Faks: 0 212 371 18 01



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Hayat Blok Şükrü A Blok Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel: 0342 339 24 00 Faks:0342 339 24 00
Mersis No: 0-0000-0000-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ataşehir, İstanbul-Zorlu Center, Ankara, Ankara Çankaya, Ankara Dumlupınar, Antalya, Balıkesir–Edremit, Bursa, Çanakkale, Denizli, Eskişehir, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Konya, Mersin, Tekirdağ

0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.a1capital.com.tr internet sitesi

**AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak T4 Apt. No:1 U/B256 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 444 09 68 – 0212 304 19 19 Faks: 0212 290 21 41

Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Adana İrtibat Bürosu, Pamukkale/Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu ile www.ahlatciyatirim.com.tr internet sitesi

**AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Sabancı Center Kule: 2 Kat: 6-7 4.Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0 212 334 94 94 Faks: 0 212 249 12 87

Ak Yatırım Genel Müdürlük ve Ak Yatırım Ankara, Antalya, Adana, Bursa, Bakırköy, Bağdat Caddesi, Buyaka, İzmir, Nişantaşı şubeleri, tüm Akbank T.A.Ş. şubeleri ile www.akbank.com internet sitesi, 444 25 25 numaralı telefon ve Akbank Mobil Uygulaması

**ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt No:74A/80 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 370 03 70 Faks: 0212 370 03 71

www.albyatirim.com.tr internet sitesi, Alb Yatırım mobil uygulaması

**ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli / İSTANBUL

Tel: 0 212 213 08 00 Faks: 0 212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları; 0 212 213 08 00 numaralı telefon, www.alnusyatirim.com internet sitesi ile Alnus Trader mobil uygulaması

**ANADOLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Saray Mah. Toya Sok. No:3 Ümraniye/İstanbul

Tel: 0 216 649 77 00 Faks: 0 216 634 58 78

Genel Müdürlük, Şubeler ve Anadolubank'ın Tüm Şubeleri

**ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu/İstanbul

Tel: 0 212 310 63 84 Faks: 0 212 310 62 10

Merkez Şube, Bostancı İrtibat Bürosu ile Aktif Yatırım Bankası A.Ş. Şubeleri; 0 212 310 60 60 numaralı telefon, www.atayatirim.com.tr internet sitesi ile ATA YATIRIM ve NKOLAY mobil uygulamaları

**BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy / İSTANBUL

Tel: 0 216 547 13 00 Faks: 0 216 547 13 98 – 99

444 1 263 numaralı telefon ve www.bmd.com.tr internet sitesi

**BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi Güney Plaza No:13 Kat:9 34485 Sarıyer / İstanbul

Tel: 0 212 317 27 27 Faks: 0 212 317 27 26

Burgan Bank A.Ş.; www.burgan.com.tr ve www.burganyatirim.com.tr internet siteleri, Burgan Trade mobil uygulaması



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Hayat Blv. No:64
Hayat Evleri Sitesi A Blok Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel: 0342 339 24 00 Faks:0342 339 24 00
Mersis No: 0870-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6587

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli / İSTANBUL

Tel: 0 212 211 83 16 Faks: 0 212 348 91 91

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve Denizbank A.Ş. AçıkDeniz İnternet Bankacılığı, www.denizbank.com internet sitesi ile 0 212 906 10 00 ve 0212 348 90 35 numaralı telefon

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan şubelerden halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

**DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Kültür Mah. Nisbetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş / İSTANBUL

Tel: 0 850 450 36 65 Faks: 0 212 353 10 46

Merkez Şube ve Gaziantep irtibat bürosu ile www.dinamikyatirim.com.tr internet sitesi

**GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Nisbetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0 212 384 10 10 Faks: 0 212 384 10 05

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ve www.garantibbva.com.tr İnternet Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi, ile Garanti BBVA Mobil uygulaması

**GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sokak Ofis Park İş Merkezi No: 21 Kat: 10-11-12 34843 Maltepe / İSTANBUL

Tel: 0 216 453 00 00 Faks: 0 216 377 11 36

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri, 0216 453 00 53 numaralı telefon ve www.gedik.com internet adresi

**GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Barbaros Mah. Ihlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir / İstanbul

Tel: 0 212 244 55 66 Faks: 0 212 244 55 67

Merkez Şube, İzmir Şube ve Ankara Şube, www.global.com.tr ve 444 03 21 telefon numarası

**ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Maslak Mahallesi Dereboyu 2 Cad. No:13 34398 Sarıyer / İSTANBUL

Tel: 0 212 276 27 27 Faks: 0 212 276 29 00

www.icbcyatirim.com.tr internet sitesi

**İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:4, (2.blok) D:16 Ümraniye /İstanbul

Tel: 0 212 700 35 00 Faks: 0 216 692 12 75

Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Göktürk, Levent, Etiler, Şişli, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Mersin, Samsun ve Van İrtibat Büroları ve www.infoyatirim.com internet sitesi, İnfoTrade Pro mobil uygulaması

**ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 8 Kat: 10 Sarıyer / İSTANBUL

Tel: 0 212 367 70 00 Faks: 0 212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir İrtibat Büroları ve ING Özel Bankacılık Şubeleri; 0850 222 06 00 numaralı telefon ve www.ing.com.tr internet sitesi



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI A.Ş.
Mersis No:0011-0[illegible]-5001 Ticaret Sicili No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Caddesi Saat Sokak Spine Tower No:5 Kat:2 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 329 32 00 Faks: 0212 328 30 81

0 212 329 33 10 numaralı telefon ve www.integralyatirim.com.tr internet sitesi

**İNVEST-AZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok No:126 Esentepe-Şişli / İSTANBUL

Tel: 0 212 238 88 88 Faks: 0 212 347 66 00

Adana, Ankara, Tatvan, Çankaya, İzmir, Ayvalık ve Eskişehir İrtibat Büroları; 0 212 238 88 88 numaralı telefon ile www.investaz.com.tr internet sitesi

**İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş**

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule-2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0 212 350 20 00 Faks: 0 212 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bursa, Bodrum Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Mersin, İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İstanbul (Ataşehir, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Yeşilyurt), Samsun ve Trabzon şubeleri, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

**MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mah. Ecza Sokak Safter İş Merkezi No:6 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 286 30 00 Faks: 0 212 286 30 50

0 212 286 30 00 numaralı telefon ve www.marbasmenkul.com.tr internet sitesi ile M-Trader2 mobil uygulaması

**MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Kavacık Mah. Şht. Teğmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4 Beykoz / İSTANBUL

Tel: 0 216 681 34 00 Faks: 0 216 693 05 70 – 71

Meksa Yatırım Menkul Değerler.A.Ş. Genel Müdürlük ile Tüm şube ve Acentalar; www.meksa.com.tr internet sitesi, Meksa Mobile uygulaması

**OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Caddesi Nurol Plaza B Blok No: 255 Kat: 8 Maslak/Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 312 466 9328, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88, 0 212 366 88 00, 0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36

Faks: 0 212 328 40 70

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli şubeleri; 444 1 730 numaralı telefon ile online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp internet sitesi

**OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer / İSTANBUL

Tel: 0 212 319 12 00 Faks: 0 212 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, (ASCE GYO'nun katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda; Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri)

0 850 222 04 14 numaralı telefon, www.oyakyatirim.com.tr ve www.fibabanka.com.tr internet siteleri, (ASCE GYO'nun katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda; www.turkiyefinans.com.tr ve www.albaraka.com.tr) ile OYAK Yatırım, Fibabanka, Turkiye Finans ve Albaraka Türk mobil uygulamaları



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis No: 0001-0556-6870-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah.Harman 1 Sokak No:7-9 Kat:3 Şişli / İSTANBUL

Tel: 0 212 239 10 00 Faks: 0 212 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Bostancı, Denizli, Fethiye, Gaziosmanpaşa, İzmir, İzmit, Manisa, Nişantaşı, Niğde, Ordu, Trabzon irtibat büroları; 0 212 239 10 00 numaralı telefon, www.phillipcapital.com.tr internet adresi ile Phillip Mobile G mobil uygulaması

**QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No :215 Kat: 6-7 34394 Şişli / İSTANBUL

Tel: 0 212 336 70 00 – 0 212 336 73 73 Faks: 0 212 282 22 55

İstanbul Ataşehir, İstanbul Bakırköy, İstanbul Çiftehavuzlar, İstanbul Maslak, Adana, Ankara, Antalya, Antakya, Bodrum, Bursa, Denizli, Eskişehir, Gaziantep, İzmir ve Kayseri şubeleri, QNB Finansbank A.Ş.'nin tüm şubeleri, 0212 336 73 73 numaralı telefon ve internetsube.qnbfi.com internet sitesi ve QNB Finansinvest mobil uygulaması

**SANKO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

15 Temmuz Mah. Gülbahar Cad. No.43/8 Güneşli/ Bağcılar/İstanbul

Tel: 0 212 410 05 00 Faks: 0 212 410 05 05

0 212 410 05 00 numaralı telefon ve www.sankomenkul.com internet sitesi

**ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok No:171 Kat:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL

Tel: 0 212 334 33 33 Faks: 0 212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve Şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr internet adresi

**TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler / İSTANBUL

Tel: 0 212 355 46 46 Faks: 0 212 282 09 97

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, Girne, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris, Trabzon, Çankaya ve Bodrum irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri ile www.tacirler.com.tr internet sitesi

**TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9 K:11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul

Tel: 0 212 365 10 00 Faks: 0 212 290 69 95

0242 243 50 00 numaralı telefon ile Antalya irtibat bürosu, 0216 339 10 00 numaralı telefon ile Akasya irtibat bürosu, 0212 365 10 10 numaralı telefon ile Ataşehir irtibat bürosu, 0216 339 10 00 numaralı telefon ile Bodrum irtibat bürosu, Ankara irtibat bürosu, 0212 365 10 00 numaralı telefon ile www.terayatirim.com internet sitesi

**TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 345 00 62 Faks: 0 212 345 07 66

Ankara, İzmir, Adana İrtibat Büroları; 444 39 34 numaraları telefon ile www.trive.com.tr internet sitesi

**ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No:21 Kat:1 Maslak, İstanbul Türkiye

Tel: 0 212 367 36 36 Faks: 0 212 346 10 40

İstanbul, Ankara, İzmir ve Bağdat Caddesi Şubeleri ile www.utrade.com.tr ve www.unlumenkul.com internet siteleri ile UTRADE&Piapiri mobil uygulamaları



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis No:0011-4565-8[illegible]0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş / İSTANBUL

Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 20

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri,. T. Vakıflar Bankası T.A.O. 0850 222 0724 numaralı telefon ile www.vakifbank.com.tr ve www.vakifyatirim.com.tr internet siteleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık mobil uygulaması

**YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL

Tel: 0212 319 80 80 Faks: 0212 264 14 09

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve Müşteri İletişim Merkezi, YKB Mobil Bankacılık, YKB İnternet Şube, www.yatirimdunyam.com.tr, 444 0 444 telefon numarası, www.yapikredi.com.tr internet sitesi

**YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Ömer Avni Mah. Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı Beyoğlu / İSTANBUL

Tel: 0 212 317 69 00 Faks: 0 212 282 15 50-51

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş Genel Müdürlük ve tüm şubeler, 0212 317 69 00 telefon numarası, www.yf.com.tr internet adresi, YFTrade Mobil uygulaması

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1 34330 Beşiktaş / İSTANBUL

Tel: 0 212 339 80 80

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.'nin merkezi T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.'nin tüm şubeleri, PRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.'nin merkezi, PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş.'nin merkezi; 0 850 22 22 979 numaralı telefon; www.ziraatyatirim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr internet siteleri ile ZBORSA, ZİRAAT TRADER ve ZİRAAT MOBİL mobil uygulamaları

**Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:**

| *Başvuru Yeri* | Teminata Alınacak Kıymet |
|---|---|
| *HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (Halka Arz Bedellerinin T+2 ödenmesi şartıyla) |
| *TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)<br>• Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi– TL |
| *A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri teminata konu edebilir.)<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro) |
| *AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis No:0011-0556-0370-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | |
|---|---|
| | İstanbul'da işlem görenleri teminata konu edebilir.)<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.*<br>*AKBANK T.A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (Sadece Akbank T.A.Ş. tahvili ve bonosu)<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Borçlanma Araçları Fonu<br>• Değişken Fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (*BIST 30 endeksi kapsamındaki paylardan Borsa İstanbul A.Ş. Piyasalarında Uygulanacak Gözetim Tedbirleri Yönergesi'ndeki ilgili bükümler çerçevesinde, Tedbir Yönetim Sistemi kapsamında, "Açığa Satış ve Kredili İşlem Yasağı", "Brüt Takas" veya "Emir İptalinin, Emir Miktar Azaltımı ile Emir Fiyat Kötüleştirmesinin Yasaklanması" tedbirlerinden herhangi birisi uygulanmayanlar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)<br>• Vadeli Mevduat TL<br>• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği)<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.)<br>• Kira Sertifikası<br>• Kira Sertifikası Katılım Fonları<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Değişken fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)<br>• Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL<br>• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları,<br>• Avro, Sterlin) |
| *ANADOLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.*<br>*ANADOLU BANK A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)* | • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.*<br>*AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın İhraç Ettiği)<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis No:0611 055 6687 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | |
|---|---|
| | İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.)<br>• Kira Sertifikası<br>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Değişken Fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Kira Sertifikası<br>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) |
| *BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.*<br>*DENİZBANK A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)* | • Para Piyasası Fonu (DLY Fonu dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (DBK fonu dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (İhraççısı Denizbank A.Ş. olan borçlanma araçları dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)<br>• Kira Sertifikası Katılım Fonları (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)<br>• Hisse Senedi Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)<br>• Değişken Fon (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir)<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar için sadece müşteri temsilcisinden alınan talepler)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)<br>• Vadeli Mevduat TL<br>• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları,<br>• Avro, Sterlin) |
| *DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro) |
| *GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.*<br>*T.GARANTİ BANKASI A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)* | • Para Piyasası Fonu (GPY1. ve GPY 2. Para piyasası fonu)<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY)<br>• TL DİBS<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Atatürk Bulvarı Bir Plaza Blv. No:64
Hayat Evler Sitesi, Bloklar Sanayi/GAZİANTEP
Tel:0342 339 00 00 Faks:0342 339 24 00
Mersis No:0833 0370 0000 0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | |
|---|---|
| | • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Kira Sertifikası<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Değişken fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)<br>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi - TL<br>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin) |
| *GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Kira Sertifikası<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları<br>• Değişken fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Değişken fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)<br>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi - TL<br>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin) |
| *İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Kira Sertifikası<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları<br>• Değişken fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.*<br>*ING BANK A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)* | • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro) |



ASCE SAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Cumhuriyet Meydanı Hasmir Blv. No:64
Hasmir Evler Sitesi Şehitkamil GAZİANTEP
Tel:(0342) 239 24 00 Faks:0342 239 24 00
Mersis No:0110 0555 6687 0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | |
|---|---|
| *İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *INVEST AZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)<br>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi- TL<br>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin) |
| *İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları)<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Değişken Fon<br>• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Kira Sertifikası<br>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları |
| *TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)* | • Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu)<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)<br>• TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır) |
| *MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma AraçlarıFonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Hayat Evleri Sitesi A Blok Kat:1 Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 339 24 00 Faks:0342 339 24 00
Mersis No:0001-0566-2520-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 655 6667

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | |
|---|---|
| | • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Değişken fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro) |
| *OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.*<br>*FİBABANKA A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)*<br>*ASCE GYO'nun katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda;*<br>*TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)*<br>*ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)* | • Para Piyasası Fonu (OYL)<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı Fonu (OKT,OGF)<br>• TL DİBS<br>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları (OTF)<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar- "Sanal, mobil veya emir iletimine aracılık yapan kurumlardan değil, sadece OYAK Yatırım müşteri temsilcileri tarafından BİST30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir.")<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Değişken fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro) |
| *QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *QNB FİNANSBANK A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)* | • Vadeli Mevduat Blokesi - TL<br>• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *SANKO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş*<br>.<br>*ŞEKERBANK T.A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. 20 Eylül Bulvarı Bl. No:64
Hi... Sitesi A Blok Altı Şehitkamil/GAZİANTEP
Telefon:0342 339 18 00 Faks:0342 339 24 00
Mersis No:0110 0555 6687 0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1929 3 2

| | |
|---|---|
| *TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ODEA BANK A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Değişken fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Kira Sertifikası<br>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Değişken fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *TRİVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu (KİE)<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu<br>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Kira Sertifikası<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları<br>• Değişken fon<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)<br>• Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi - TL<br>• Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu)<br>• TL DİBS<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro) |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Merkez Adres: Gazi Mah. Cadde Sok. No:64
Havuzlar Site A Blok Kat:1 Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel: 0342 339 24 00 Faks: 0342 339 24 00
Mersis No: 0911-0556-6870-0010 Ticaret Sicil No: 35423
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | |
|---|---|
| *T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)* | • Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu)<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)<br>• TL DİBS<br>• Döviz (ABD Doları, Avro,), (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)<br>• Vadeli Mevduat Blokesi – TL, (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)<br>• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro,) (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç) |
| *YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL 1)<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL 2)<br>• TL DİBS<br>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)-VBTS ve Brüt Takas kapsamındaki hisse senetleri hariç<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Borçlanma Araçları Fonu<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)* | • Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu- YFBL 1)<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu- YFBL 2)<br>• TL DİBS<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)- Yalnızca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. bonoları<br>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)<br>• Vadeli Mevduat – TL<br>• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) |
| *YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.* | • Para Piyasası Fonu<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu<br>• TL DİBS<br>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)<br>• Hisse Senedi Fonu<br>• Kira Sertifikası<br>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)<br>• Döviz (ABD Doları, Avro) |
| *ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.*<br>*T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)*<br>*PRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)*<br>*PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)* | • Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)<br>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)<br>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Havuzlu Ticaret Sitesi A Blok Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 [illegible] Faks:0342 339 24 00
Mersis No:0110055568700010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:**

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

**25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama**

a) Talep toplama öncesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Halk Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi aralarındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni (**"Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi"**) diğer tarafa mümkün olan en kısa sürede yazılı bildirimde bulunmak suretiyle derhal sona erdirip halka arz durdurulabilecek ve/veya ileri bir tarihe ertelenebilecektir.

   i. Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeni ile Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Halk Yatırım'ın Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'nden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

   ii. Halka arzı olumsuz şekilde etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetlerin meydana gelmesi,

   iii. Halk Yatırım, Şirket veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve / veya Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör ya da Şirket'in mali bünyesindeki gelişmelerin Halka Arz Edilecek Paylar'ın pazarlamasına imkân vermeyecek durumda olması (veya İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin talebi yeterli bulmaması dahil olmak üzere) vb. nedeni ile yeterli talebin oluşmayacağının (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin asgari %25 (yirmi beş)'inin halka arzının gerçekleştirilememesi halinde) ve/veya piyasaların durumu itibari ile halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,

   iv. Şirket, doğrudan ve dolaylı ortakları ile Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi aleyhine payların pazarlanmasını ve halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair takip başlatılması,

b) Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde, Halk Yatırım, Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni feshedebilir ve sözleşmenin feshi durumunda halka arz iptal edilir.

   i. Halka Arz süresi içinde, Halka Arz Eden Pay Sahibi mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzı veya fiyatını ve payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması,

c) Dağıtım listesinin Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte satılması planlanan payların satışının sonuçlandırılamaması halinde, halka arza ilişkin takas işlemleri, ancak İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Konsorsiyum Lideri'nin ortak mutabakatı ile tamamlanacaktır. İşbu paragrafta geçen şekilde Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Konsorsiyum Lideri arasında mutabakata varılamaması halinde Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi feshedilerek halka arz iptal olmuş sayılacaktır.

İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile açıklanan konularda değişikliklerle ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesi hükümleri saklıdır.

**25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi**

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu İzahname'nin *"Halka arz başvuru süreci"* başlıklı 25.1.3.2 numaralı bölümünün *"b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi"* başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Yüreğir Hastanesi Cad. No:64
Hayat Evler Sitesi A Blok Şehitlerin Mah. GAZİANTEP
Tel: 0342 [illegible] 00 Faks:0342 [illegible] 24 00
Mersis No:0001 0558 [illegible] 0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 5687

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

### 25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi

Talep miktarının bir adet ve katları şeklinde olması gerekmektedir. Talep edilebilecek azami pay adedi söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

### 25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

SPKn'nin 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı veya Halka Arz Eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca izahnamede herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

### 25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

### 25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

### 25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut ortakların yeni pay alma hakkı, halka arzın sermaye artırımı yoluyla gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

### 25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi

Yoktur.

### 25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.ascegyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Konsorsiyum Lideri olan Halk Yatırım'ın internet sitesinde (www.halkyatirim.com.tr) ilan edilecektir.

### 25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları

Nemalandırılmayacaktır.

### 25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi / kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

| Adı Soyadı | Görevi | Kurum |
|---|---|---|
| Aykut Halit | Sorumlu Denetçi | Eren Bağımsız Denetim A.Ş. |
| Emin Taylan | Sorumlu Denetçi | Eren Bağımsız Denetim A.Ş. |
| Emre Halit | Kıdemli Denetçi | Eren Bağımsız Denetim A.Ş. |
| Erdinç Çetinkaya | Kıdemli Denetçi | Eren Bağımsız Denetim A.Ş. |
| Serhat Gençoğlu | Denetçi | Eren Bağımsız Denetim A.Ş. |
| Gül Şahin | Denetçi | Eren Bağımsız Denetim A.Ş. |
| Nihan İnal | Denetçi Yardımcısı | Eren Bağımsız Denetim A.Ş. |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Halk Konutları Sitesi Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 339 24 00 Faks:0342 339 24 00
Mersis No:0071-0556-6870-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | |
|---|---|---|
| Ebrar Öztürk | Denetçi Yardımcısı | Eren Bağımsız Denetim A.Ş. |
| Hüseyin Uçan | Denetçi Yardımcısı | Eren Bağımsız Denetim A.Ş. |
| Nazan Özyurt | Denetçi Yardımcısı | Eren Bağımsız Denetim A.Ş. |
| Bülent Sezgin | Genel Müdür | Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Zafer Mustafaoğlu | Genel Müdür Yardımcısı | Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Menevşe Özdemir Dilidüzgün | Müdür | Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| İrem Sayan | Uzman Yardımcısı | Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Haşim Can Yılmaz | Uzman Yardımcısı | Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Gizem Ermiş | Uzman Yardımcısı | Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Okan Beygo | Ortak Avukat | Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı |
| Fatma Ela Sarı | Ortak Avukat | Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı |
| Naci Bülent Erturgut | Avukat | Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı |
| Yağmur Yelligedik | Avukat | Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı |
| Ekrem Çetiner | Avukat | Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı |
| Ece Çubukçu | Avukat | Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı |
| Didem Bayraktar | Avukat | Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı |
| Abdulkadir Konukoğlu | Şirket Ortağı | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Ülgan Konukoğlu | Şirket Ortağı | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Sami Konukoğlu | Şirket Ortağı | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Cengiz Konukoğlu | Şirket Ortağı | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Emine Koçer | Şirket Ortağı | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Ahmet Uğur | Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Hilal Savcı | Yönetim Kurulu Üyesi | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Mehmet Koçer | Yönetim Kurulu Üyesi | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Mehmet Arif Sami Çağlı | Yönetim Kurulu Üyesi | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Erdal Ata | Yönetim Kurulu Üyesi | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Hanifi Çanakcı | Yönetim Kurulu Üyesi | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Mehmet Sadık Küçükkınacı | Yönetim Kurulu Üyesi | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Hasan Öztürk | İdari ve Mali İşler Grup Müdürü | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Muhammet Hakan Kılıç | Muhasebe ve Mali İşler Müdürü | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Harun Konukoğlu | Proje Geliştirme ve Uygulama Müdürü | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Sinan Zengin | Satış ve Pazarlama Müdürü | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |

### 25.2. Dağıtım ve tahsis planı

**25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi**

Yoktur.

**25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları**

**a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları**

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 4'üncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az %10 (yüzde on)'unun Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve %10 (yüzde on)'unun Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi zorunlu olup, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkrada yer alan asgari tahsisat oranlarını 0 (sıfır)'a kadar indirmeye veya 1 (bir) kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Halka arz edilecek toplam 165.000.000 (yüz altmış beş milyon) TL nominal değerli payların;

- 132.000.000 (yüzotuzikimilyon) adedi (%80 (yüzde seksen)) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
- 33.000.000 (otuzüçmilyon) adedi (%20 (yüzde yirmi)) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Cad. No:64
Hayat Apartmanı A Blok Kat:3 Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 339 34 09 Pbx Fax:0342 339 34 09
Mersis No:0011-1556-6887-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

T.C. GÜMRÜK VE TİCARET BAKANLIĞI 1923 SERMAYE PİYASASI

**b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler**

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca; talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı öncelikle varsa karşılanamayan taleplerin karşılanması amacıyla yurt içi bireysel yatırımcı grubuna aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya yurt içi bireysel yatırımcı grubuna tahsis edilen kadar talep gelmemesi durumunda kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilecektir. Bu kapsamda, talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından diğer gruplara aktarılabilir.

Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 3'üncü fıkrası uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanacaktır.

**c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı tahsisat gruplarında fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur. İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu bulunmamaktadır.

**d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri**

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık yoktur.

**e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

**f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontrolü işlemi yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepleri dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda öncelikle, işbu İzahnamenin 25.1.3.2 (a) maddesinde belirtilen şekilde (her bir kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderinin önerileri de dikkate alınarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir) nihai talep adedi belirlenecektir. Daha sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda fazla olan talep kabul edilecektir.

Ancak talep toplama süresi sonunda Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da dikkate alınabilecektir. İlgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarın tamamını karşılayacak talep belirlenmeye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

**g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler**

Yoktur.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Cad. No:64
Halkbank Evler Sitesi A Blok Alt Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 338 18 00 Faks:0342 338 24 00
Mersis No:0111055668700010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi**

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen taleplerin işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

**25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi**

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

**25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi**

**a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:**

Yoktur.

**b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:**

Yoktur.

**c) Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:**

Yoktur.

**d) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:**

Yoktur.

**25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi**

**25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi**

Beheri 1,00 (bir) TL nominal değerde 1 (bir) adet paya denk gelen 1,00 (bir) TL nominal değerli 1 (bir) lot payın satış fiyatı 12,60 TL olarak belirlenmiştir. Talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:

| Kurum | Hesap Açma Ücreti (*) | Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti | Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti | EFT Ücreti | Damga Vergisi | Diğer |
|---|---|---|---|---|---|---|
| HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | MKK Tarifesi / Hesap Açma 5,7002 TL + BSMV | MKK Tarifesi 0,8382 TL + BSMV | MKK Tarifesi Üyelerarası Menkul Virman Transferi 4,1913 TL + BSMV | Takasbank Tarifesi Yüzbinde 5+BSMV Asgari 12,50+BSMV | Yoktur | İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır. |
| A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | - | - | - | - | - | - |
| AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır | MKK'NIN ALMIŞ OLDUĞU ÜCRET | TAKASBANK ÜZERİNDEN ALINMAZ | TAKASBANK'IN ALMIŞ OLDUĞU EFT ÜCRETİ | - | MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır. |
| AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | Yoktur | Yoktur | 5,10 TL+ BSMV (işlem sayısı üzerinden) | %0,5 (min. 7 TL+BSMV, max. 39 TL+BSMV | Yoktur | Yoktur |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. [illegible] No:64
[illegible] Sitesi [illegible] Şahinbey/GAZİANTEP
[illegible] Faks:0342 339 24 00
Mersis No:0831 0556 5870 0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 5687

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 328

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | - | - | Vardır | - | - | - |
| **ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | - | - | 20 TL | 1-10000 TL – 9.50+BSMV 10.000-50.000 TL – 18.50TL+BSMV 50.000-200.000 TL – 36.50TL+BSMV 200.000 - 1.000.000 TL – 76,50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri – 145TL+BSMV | - | - |
| **ANADOLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | MKK Tarifesi | - | MKK Tarifesi | Kurum skalası uygulanacaktır. | - | - |
| **ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.** | Mkk nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır. | Mkk nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır. | Mkk nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır. | 0-180.000 TL arası sabit 18,00 TL, 180.000-1.800.000 TL arası oransal 0.0001, 1.800.000 TL ve üzeri sabit 180,00 TL (Vergi yükümlülükleri hariç). İnternet için 16,50 TL sabit ücret (Vergi yükümlülükleri hariç) | Yok | Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir |
| **BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | YOKTUR | 1,02 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden) | 8,50 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden) | VARDIR | YOKTUR | 30 TL (Ay içerisinde sunulan hizmetler kapsamında hesap başına, her ay) |
| **BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş** | - | - | - | - | - | - |
| **DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.** | MKK tarifesi | - | - | - | - | MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (hesap açılış ve virman ücretleri vb.) |
| **DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş** | Yoktur | Hisse başına 1,32 TL | Skalaya Göre | Skalaya Göre | Yoktur | Yoktur |
| **GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.** | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | - | - | MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır |
| **GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | YOK | YOK | Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP. | Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP | YOK | Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP |
| **GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | 0-50.000TL-20TL+BSMV, 50.000-100.000TL-30TL+BSMV, | Yoktur | Yoktur |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zeugma Blv. No:64
Hayat Evler Sitesi Bloklar No Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:(0342) 323 2660 Faks:0342 329 2400
Mersis No:0011-0556-0870-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6587

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 100.000-250.000TL-40TL+BSMV, 250.000-1.000.000TL-175TL+BSMV, 1.000.000TL ve üzeri - 250TL+BSMV | | |
| **ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | - | - | 0,21 TL | Beher İşlem İçin 5,25 TL | - | - |
| **İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | - | - | MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır. |
| **ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | MKK'nın alacağı ücretler yansıtılır | - | - | - | - | - |
| **İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Yok | Yok | 1,25 TL + BSMV | Takasbank tarafından alınan ücretler : Tutar üzerinden % 0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (126,272.- /1,262,723.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:6.33 TL + BSMV (126,272.- TL'den az olan tutarlar için) Azami: 63.25 TL+ BSMV (1,262,723.- TL'yi aşan tutarlar için) | Yok | Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV |
| **INVEST-AZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | - | MKK Tarifesi | MKK Tarifesi | 50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL-100.000 TL arası 12,50 TL. 100.000 TL üstü 19 TL | - | - |
| **İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | 5,70 TL + BSMV | - | 4,19 TL + BSMV | 4,50 TL + BSMV | - | Mevcut müşteriler için havale ücreti 2,25 TL + BSMV olacaktır. |
| **TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.** | - | - | 100 TL + BSMV | Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır | - | Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin aktif hisse saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır. |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zeugma Bulvarı Bl. No:64
Havaalanı Siteler A Blok Zemin Kat Şahinbey/GAZİANTEP
Tel No:0342 339 24 00 Faks:0342 339 24 00
Mersis No:0110-0556-6870-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş. | - | - | - | - | - | - |
| MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | - | - | MKK TARİFESİ | YÜRÜRLÜKTEKİ EFT TARİFESİ | - | - |
| OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | | | | 5 TL + BMV | 0 TL - 10.000 TL arası 15 TL, 10.000 TL - 50.000 TL arası 20 TL, 50.000 TL - 100.000 TL arası 30 TL ve 100.000 TL ve üzeri 40 TL (dijital kanallar üzerinden) 0 TL - 10.000 TL arası 45 TL, 10.000 TL - 50.000 TL arası 60 TL, 50.000 TL - 100.000 TL arası 90 TL ve 100.000 TL ve üzeri 120 TL (şube ve temsilci aracılığı ile) Döviz Transfer ücreti: Min 10 max 60 olmak üzere onbinde 2,4 (Dijital kanallar üzerinden) Döviz Transfer ücreti: Min 20 max 120 olmak | www.osmanlimenkul.com.tr adresinde yayınlanır |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres: Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Web adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | üzere onbinde 2.4 (Şube ve temsilci aracılığıyla yapılan | |
| OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | 5,70 TL + BSMV | Yoktur | Yoktur | Yoktur | Yoktur | Yoktur |
| PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. | 13,17 TL | - | 4,40 TL | 3,80 TL (internet şube) | - | - |
| QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | - | - | - | - | - | MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir. |
| SANKO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | - | - | - | - | - | - |
| ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | - | - | - | 47,25.- TL | - | - |
| TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | Yok | Yok | 7 TL (Pay Başına) | 1 TL- 25.000 TL'ye kadar 25 TL, 25.001–75.000 TL'ye kadar 45 TL, 75.001- 300.000 TL'ye kadar 75 TL, 301.000- 1.000.000 TL'ye kadar 125 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 175 TL | Yok | Yok |
| TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | - | - | - | - | - | - |
| TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ | MKK Tarifesi | Yok | Kurum Skalası | Kurum Skalası | Yok | - |
| ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş. | Azami 5 TL | Yoktur | Azami 3,75 TL | Onbinde 1 ( Asgari 5 TL Azami 100 TL) | Yoktur | Resmi internet sitesinde https://www.unlu menkul.com/yasal duyurular adresinde yayınlanır. |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ** | 5,70TL+ BSMV | Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır. | Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır | Takasbank Tarifesi Yüzbinde 10 + BSMV | - | Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır. |
| **T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.** | Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır. | - | 1,25 TL + BSMV | Yürürlükteki efi skalası uygulanacaktır | - | Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır. |
| **YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | - | - | - | - | - | - |
| **YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | Alınmıyor. | Müşterilerden alınmıyor. | Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır. | 0-100.000 TL arası: 20 TL+BSMV 100.000,01 TL-250.000 TL arası: 35 TL + BSMV 250.000,01-500.000 TL arası: 75 TL 500.000,01 -1 000.000 arası 100 TL 1.000.000,01-üzeri: 150 TL + BSMV | - | - |
| **ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** | - | - | İşlem başına 3,00 TL+BSMV | - | - | - |

**25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi**

Pay başına satış fiyatı payın nominal değeri olan 1,00 (bir) TL'den yüksek belirlenmiştir. 1,00 (bir) TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı 12,60 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemler Piyasa Çarpanları Analizi ve Net Aktif Değer Yöntemi'dir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Halk Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süresi içinde, KAP'ta (www.kap.org.tr), www.ascegyo.com.tr ve www.halkyatirim.com.tr internet adreslerinde ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne aittir.

**25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi**

Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece İhraççı menfaat sağlayacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı süresi içinde hızlı ve esnek bir biçimde tamamlanması ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket'e yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanıyla Şirket'in ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkânlarına sahip olunması amacıyla Yönetim Kurulu'nca tamamen sınırlandırılmıştır.

**25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap**



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Bulv. No:64
Halkevleri Sitesi A Blok Ak Şehitkamil/GAZİANTEP
Telefon:0342 338 18 [illegible] Faks:0342 338 24 00
Mersis No:0019 [illegible] Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması**

Yoktur.

### 25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

#### 25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin "*Başvuru Yerleri*" başlıklı 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

#### 25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir.

#### 25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi

Halka arz "en iyi gayret aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecek olup Konsorsiyum Lideri veya Konsorsiyum Üyeleri'nden herhangi biri yüklenimde bulunmayacaktır.

#### 25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket, Halk Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi 20.05.2022 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, Şirket ile Halk Yatırım'ın hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtıma ilişkin hükümler ile aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir. İlaveten Şirket ile Halk Yatırım arasında Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi'nin komisyon maddesinde yapılacak tadile ilişkin 23 Mayıs 2022 tarihinde bir Ek Protokol imzalanmıştır.

### 25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri

Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar'ın satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Halka Arz Eden ise satış geliri elde edecektir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, gayrimenkul değerleme kuruluşunun değerleme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28 numaralı "*Halka Arz Geliri ve Maliyetleri*" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.

Konsorsiyum Lideri'nin halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Konsorsiyum Lideri'nin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza aracılık sözleşmesi ile fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sözleşmesi dışında, herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket, Halka Arz Eden ve halka arzda danışmanlığını yapan ve hukukçu görüşünü oluşturan Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'nin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Eren Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket, Halka Arz Eden ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Hayat Tower Sitesi A Blok Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 [illegible] Faks:0342 [illegible]
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Bunun dışında doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

## 26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

**26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri**

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görmesi için 02.03.2023 tarihinde Borsa İstanbul'a başvuru yapılmıştır. Halka arzın tamamlanması, bu payların borsada işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilecek Paylar'ın borsada işlem görebilmesi, borsa mevzuatına ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır.

**26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi**

Yoktur.

**26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları**

Yoktur.

**26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı**

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

**26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama**

Halk Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Halk Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Halk Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle bu işlemi istediği her an sonra erdirebilir.

**26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı**

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren en fazla 30 (otuz) gündür.

**26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı**

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama**

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla işbu izahnamenin "*Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı*" başlıklı 26.5.2. maddesinde belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

**26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı**

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

### 26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği

Fiyat istikrarı işlemlerine istinaden tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Halk Yatırım'a aittir. Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin ortak paylarının halka arzından elde edilecek gelirin %20 (yüzde yirmi)'si fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılacaktır. Pay Tebliği madde 11/2 doğrultusunda fiyat istikrarı kapsamında alınacak payların nominal değeri, Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değerinin %20 (yüzde yirmi)'sini geçmeyecektir.

### 26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler

Yoktur.

## 27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

### 27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi

| Halka Arz Eden | İş Adresi | Son Üç Yıl İçinde Grup İçinde Aldığı Görevler | Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki |
|---|---|---|---|
| Abdulkadir Konukoğlu | Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Hayat Evler Sitesi A Blok Altı Şehitkamil/Gaziantep | Yoktur. | Yoktur. |

### 27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Abdulkadir Konukoğlu'nun sahip olduğu 66.000.000 (altmış altı milyon) TL nominal değerli 66.000.000 (altmış altı milyon) adet C grubu pay ortak satışı yoluyla halka arz edilecektir.

Halka arz sonrasında Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır.

| | | Halka Arz Öncesi | | Halka Arz Sonrası | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı | Grubu | Tutarı (TL) | Oranı (%) | Tutarı (TL) | Oranı (%) |
| Abdulkadir Konukoğlu | A | 5.600.000 | 1,00% | 5.600.000 | 0,85% |
| Abdulkadir Konukoğlu | B | 22.400.000 | 4,00% | 22.400.000 | 3,40% |
| Abdulkadir Konukoğlu | C | 358.400.000 | 64,00% | 292.400.000 | 44,37% |
| Ülgan Konukoğlu | C | 39.200.000 | 7,00% | 39.200.000 | 5,95% |
| Sami Konukoğlu | C | 39.200.000 | 7,00% | 39.200.000 | 5,95% |
| Emine Koçer | C | 39.200.000 | 7,00% | 39.200.000 | 5,95% |
| Cengiz Konukoğlu | C | 39.200.000 | 7,00% | 39.200.000 | 5,95% |
| Abdulkadir Konukoğlu (Sami Oğlu) | C | 16.800.000 | 3,00% | 16.800.000 | 2,55% |
| Halka Açık | C | - | - | 165.000.000 | 25,04% |
| **Toplam** | - | **560.000.000** | **100,00%** | **659.000.000** | **100,00%** |

### 27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

***a) İhraççı tarafından verilen taahhüt***

Şirket, 31.05.2023 tarihli ve 26 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile, paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca; (i) herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağını ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle arttırılmayacağını, (ii) dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satış veya halka arz yapılmayacağını, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul A.Ş.'ye veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurtdışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve (iii) bu süre boyunca ilerde yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

***b) Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından verilen taahhüt***

Halka Arz Eden Pay Sahibi 27.03.2023 tarihli beyanıyla; VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan *"Payları ilk defa halka arz edilecek ortaklıkların paylarının halka arzına ilişkin izahnamenin onaylandığı tarih itibarıyla mevcut sermayede yüzde on ve üzeri pay sahibi olan ortaklar ile pay sahipliği oranına bağlı olmaksızın yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortaklar sahip oldukları payları, ortaklık paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren bir yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satamazlar ve bu payları halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutamazlar."* hükmü kapsamında, ASCE paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren bir yıl süreyle sahip olduğu payları halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Hayat Evler Sitesi A Blok Altı Şehitkamil/GAZİANTEP
Telefon:0342 337 2000 Faks:0342 337 2000
Mersis No:0001-6556-6870-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 3 2 0

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tutmayacağını taahhüt etmiştir. (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde veya başka bir suretle Şirket'in Halka Arz Edilecek Paylar'ından edinilebilecek paylar hariçtir.)

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

***c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler***

İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmesi gereken taahhüdü de kapsamaktadır.

***d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:***

Yoktur.

***e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:***

Yoktur.

## 28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

**28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet**

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 63.646.850 TL, pay başına maliyetin ise 0,3857 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Şirket'in sermaye artırımı ile gerçekleşecek halka arzdan toplam brüt 1.247.400.000 TL (net 1.206.113.090 TL) nakit girişi elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin, halka arzdan brüt 831.600.000 TL (net 809.240.060 TL) gelir elde etmesi beklenmektedir.

Halka arzın sermaye artırımı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, Borsa İstanbul işlem görme başvuru ücreti ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Halka Arz Edilecek Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Maliyet | Karşılayan Taraf | TL Tutar |
|---|---|---|
| Bağımsız Denetim | Şirket | 1.100.000 |
| Değerleme Hizmetleri | Şirket | 900.000 |
| Danışmanlık Hizmeti | Şirket | 1.019.700 |
| | Halka Arz Eden Pay Sahibi | 679.800 |
| MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil) | Şirket | 588.000 |
| Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler | Şirket | 4.500.000 |
| SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)* | Şirket | 659.000 |
| SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)* | Şirket | 874.200 |
| SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)* | Halka Arz Eden Pay Sahibi | 982.800 |
| Aracılık Komisyonu | Şirket | 1.635.000 |
| | Halka Arz Eden Pay Sahibi | 2.[illegible]000 |
| Hukuki Danışmanlık | Şirket | 2[illegible]250 |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Adres:Gazimah[illegible]eydan Mah. Bl[illegible]v. No:64
[illegible] Sitesi [illegible] Blok [illegible] Şahinbey/GAZİANTEP
Tel:0342/339[illegible]00, Faks:0342 339 24 00
Mersis No:[illegible]0870-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

T.C. [illegible] KURULU

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

### 28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

Halka arz ile sermaye artışı yoluyla kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin pekiştirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket, pay sahibi Abdulkadir Konukoğlu'nun mevcut paylarının halka arz kapsamında satılması sebebiyle herhangi bir gelir elde etmeyecek olup, sermaye artışı yoluyla ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi kapsamında gelir elde edecektir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 27.03.2023 tarihli ve 23 numaralı Yönetim Kurulu kararının ekinde kabul edilen Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu ("**Fon Kullanım Raporu**") uyarınca Şirket, sermaye artırımı suretiyle elde edeceği net halka arz gelirinin 150.000.000 (yüz elli milyon) TL tutarındaki kısmının ilişkili taraflara olan borçların ödenmesinde, söz konusu borçların ödenmesinden sonra kalan kısmın %60 (yüzde altmış)'ının Şirket'in eser sözleşmesi yoluyla yaptıracağı projelerin finansmanında, %20 (yüzde yirmi)'sinin arsa ve muhtelif gayrimenkul alımlarında ve %20 (yüzde yirmi)'sinin işletme ve faaliyet giderlerinin karşılanmasında kullanacaktır. Ayrıca, Şirket'in 31.05.2023 tarih ve 27 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile söz konusu Fon Kullanım Raporu'nda bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağı da kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir.

## 29. SULANMA ETKİSİ

Halka arzlar, bedelsiz pay ihraçları, yatırımcılar tarafından sahip olunan pay opsiyonlarının kullanılması, paya dönüştürülebilir tahvillerin paya dönüştürülmesi, vb. işlemler pay ihracına neden olmakta ve dolaşımdaki pay sayısını arttırmaktadır. Halka arzlarda yatırımcılar tarafından pay başına ödenen tutarlar ile, (halka arz sürecinde ihraççı tarafından katlanılan maliyetler de dikkate alındığında) halka arz sonrası İhraççı'nın finansal tablolarından elde edilecek olan pay başına defter değeri (özkaynak toplamı/pay sayısı) arasında bir fark olması muhtemeldir. Halka arzın gerçekleşeceği birim pay fiyatı ile, halka arz sonrasındaki pay başına defter değeri arasındaki fark, pay başına sulanma etkisi olarak ifade edilmektedir.

### 29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 31.03.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| **Sulanma Etkisi** | **TL** |
|---|---|
| Halka Arz Öncesi Defter Değeri* | 6.550.252.028 |
| Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye | 560.000.000 |
| **Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri** | **11,70** |
| Halka Arz Fiyatı | 12,60 |
| Sermaye Artırımı (nominal TL) | 99.000.000 |
| **Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri** | **1.247.400.000** |
| Halka Arz Masrafları | 41.286.910 |
| Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri | 1.206.113.090 |
| Halka arz Sonrası Defter Değeri | 7.756.365.118 |
| Halka Arz Sonrası Pay Sayısı | 659.000.000 |
| **Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri** | 11,77 |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Web Adresi: www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6587
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

| | |
|---|---|
| Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL) | 0,07 |
| Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%) | 0,6% |
| Yeni Ortaklar İçin (negatif) Sulanma Etkisi (TL) | -0,83 |
| Yeni Ortaklar İçin (negatif) Sulanma Etkisi (%) | -6,59% |

*31.03.2023 sonu itibarıyla özkaynak değeri

Hesaplamalar varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilir. Ayrıca İhraççının uygun görmesi durumunda; ikincil halka arz, sermaye artırımı, bu halka arzdan sonra ihraç edilebilecek pay, opsiyonlar, tahviller ve benzeri diğer araçlar gibi nedenlerle piyasa fiyatı düşebilecektir.

**29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi**

29.1'de gösterildiği üzere mevcut ortaklar için 0,6% oranında pozitif sulanma etkisi olacaktır.

## 30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

### 30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Kurum | Danışmanlık Hizmeti |
|---|---|
| Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Aracılık Hizmeti, Fiyat Tespit Raporu |
| Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı | Hukuki Danışmanlık Hizmeti |
| Eren Bağımsız Denetim | Bağımsız Denetim Hizmeti |
| Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık | Gayrimenkul Değerleme Hizmeti |
| Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) | Finansal ve Mevzuat Danışmanlık Hizmetleri |

### 30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Aşağıda belirtilen bağımsız denetim, gayrimenkul değerleme ve hukukçu görüşü raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayımladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu izahnamede yer almaktadır. Bu raporların yayımlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

***Bağımsız Denetim Raporu***

Şirket'in mali tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

| | |
|---|---|
| Ticaret Unvanı | Eren Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. |
| Adresi | Park Plaza, Reşit Paşa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi No:14 K:10 Maslak \| İstanbul |
| Telefon | +90 212 373 00 00 |
| İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Baş Denetçi | Aykut Halit |
| Görüş | Bağımsız denetim şirketi, Şirket'in mali tabloları ile ilgili olarak olumlu görüş vermiştir. |
| Görüşün Dayanağı | Yapılan bağımsız denetimler, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları uygun olarak yürütülmüştür. |
| Dikkat Çekilen Hususlar | Bulunmamaktadır. |

***Gayrimenkul Değerleme Raporları***

Gayrimenkul değerleme raporlarını hazırlayan değerleme kuruluşunun:

| | |
|---|---|
| Ticaret Unvanı | Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Adresi | Değirmiçem Mah. Dr. Emin Kılıçkale Cad. No:20 Vakıflar Ferhadiye İş Hanı Kat: 5 Daire: 502 Şehitkamil/Gaziantep |
| Telefon | 0342 215 12 05 |
| Raporu Hazırlayanlar | Ökkeş Fatih Akyurt (Sorumlu Değerleme Uzmanı) |
| | Aysel Erboğa (Değerleme Uzmanı) |

***Hukukçu Raporu***

Bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan hukuk bürosunun:

| | |
|---|---|
| Ticaret Unvanı | Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı |
| Adresi | Esentepe Mah. Harman sok. No: 5 Harmancı Giz Plaza Kat: 8 |
| Telefon | 0 (212) 284 9882 |



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Cd. No:64
Hayat Sitesi A Blok Alt Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel: 0342 337 18 00 Faks:0342 337 24 00
Mersis No:0011 0556 6800 0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

***Fiyat Tespit Raporu***

Halka Arz Fiyat Tespit raporunu hazırlayan aracı kurumun;

| | |
|---|---|
| Ticaret Unvanı | Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Adresi | Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak WBC İş Merkezi No: 9 İç Kapı No:21 Ataşehir/İstanbul |
| Telefon | 0 (216) 285 09 00 |
| Faks: | 0 (216) 688 53 90 |

**Diğer Açıklamalar**

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e değerleme, hukuki danışmanlık ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

## 31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

### 31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi

Şirket'in finansal yatırımı bulunmamaktadır.

## 32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

*Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecek payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.*

### 32.1. Genel Bakış

#### 32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

GVK ve gelir vergisine ilişkin sair mevzuat uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen 2 (iki) çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan (**"Tam Mükellef"**) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan (**"Dar Mükellef"**) kişiler ve kurumlar, sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) T.C.'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi T.C.'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire müessese teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları Tam Mükellef olarak T.C. içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. T.C.'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın T.C.'de bulunması veya (ii) 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için T.C.'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla gelenler ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle T.C.'de alıkonmuş veya kalmış olanlar T.C.'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler.

Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin T.C.'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilecek Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilecek Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilecek Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahıspey V.D.V. No: 011 055 6587
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gerçek kişilerin 2023 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

| Gelir Aralığı | Gelir Vergisi Oranı (%) |
|---|---|
| 70.000 TL'ye kadar | 15 |
| 150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, fazlası | 20 |
| 370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL (ücret gelirlerinde 550.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL), fazlası | 27 |
| 1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'nin 550.000 TL'si için 134.500 TL), fazlası | 35 |
| 1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 607.000 TL), fazlası | 40 |

**32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi**

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları; kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir.

2023 yılına ait kurum kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %20 (yüzde yirmi)'dir. Ayrıca, 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20 (yüzde yirmi)'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanılan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

Buna ilave olarak, KVK'nın 32'nci maddesine 7351 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 15'inci maddesiyle eklenen bentler uyarınca, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlar ile sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetleriyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlar için kurumlar vergisi oranı 01 Ocak 2022 tarihinden itibaren 1 (bir) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin T.C.'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin T.C. dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin T.C.'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek T.C. içinde gerekse T.C. dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden T.C.'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece T.C.'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin T.C.'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış doğuran işin veya muamelenin T.C.'de ifa edilmesi veya T.C.'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin T.C.'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise. T.C.'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

**32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi**

**32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları**

01 Ocak 2006 ve 31 Aralık 2025 tarihleri arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın geçici 67'nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67'nci maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. Mevcut düzenlemeler kapsamında GVK'nın geçici 67'nci maddesi 01 Ocak 2006 – 31 Aralık 2025 tarihleri arasında uygulanacak olup Cumhurbaşkanı bu tarihi 5 (beş) yıla kadar uzatmaya yetkilidir. GVK'nın geçici 67'nci maddesinin yürürlük



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Mersis No:0041-0556-8870-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
T.C. GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 1923

süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (*Bakınız. 32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi*) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç). BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank - MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 (yüzde on beş) olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,

b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),

d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("**BKK**") uyarınca, kanunen %15 (yüzde on beş) olarak belirlenen tevkifat oranı: **(i)** paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ("**4749 sayılı Kanun**") uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0 (yüzde sıfır); **(ii)** KVK'nın 2/1'inci maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler için %0 (yüzde sıfır); ve **(iii)** (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 (yüzde on) olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Zeytinli Kasrı Sok. No:54
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son 3 (üç) aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, Tam Mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler bakımından GVK'nın değer artışı kazançlarına ilişkin Mükerrer 80'inci maddesi uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67'nci maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5'inci maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulunca %0 (yüzde sıfır) olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nin geçici 67'nci maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67'nci maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin T.C.'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01 Ocak 2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi sadece, izleyen yılın dördüncü



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Hayat Konutları Sitesi A Blok Alt Şehitkamil/GAZİANTEP
Telefon 0342 3[illegible] Faks:0342 [illegible] 24 00
Mersis No:0011-0[illegible]-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 323 328

ayına kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (yüzde on beş) (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyaı doğmuş sayılacaktır.

T.C.'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

**32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi**

Bu bölümde GVK'nın geçici 67'nci maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

**32.2.2.1. Gerçek Kişiler**

***Tam Mükellef Gerçek Kişiler***

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81'inci maddesi uyarınca iktisap bedeli elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81'inci maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli elden çıkarılan mal ve hakların elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000 (yüz elli bin) TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

***Dar Mükellef Gerçek Kişiler***

GVK'nın 86/2'nci maddesi çerçevesinde dar mükelleflyette vergiye tabi gelirin tamamı T.C.'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde 101/2 uyarınca, bu kazançların mal ve hakların T.C.'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

**32.2.2.2. Kurumlar**

***Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar***

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

***Tam Mükellef Kurumlar***

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 (iki) tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75 (yüzde yetmiş beş)'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5'inci yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması, satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dönüşü ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Hanımeli Sitesi A Blok Şehitkamil/GAZİANTEP
Telefon:0342 309 25 00 Faks:0342 336 24 00
Mersis No:0011 0566 6700 0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Burada, ilgili maddenin gerekçesi uyarınca söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan 5 (beş) yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

***Dar Mükellef Kurumlar***

Dar Mükellef kurum, T.C.'de bir iş yeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75 (yüzde yetmiş beş)'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

T.C.'de bir iş yeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın T.C.'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından T.C.'nin taraf olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

***Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu***

01 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya, 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1'inci maddesinde belirtilen yabancı fonların. portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların T.C. kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

T.C.'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51 (yüzde elli bir)'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

**32.3. Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi**

GVK'nın 94/6-b maddesinde 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ("**4842 sayılı Kanun**") ile yapılan değişiklikle tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile değiştirilen 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %10 (yüzde on) oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 (yüzde sıfır) oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) iş yeri ve daimî temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Merkez Adres:Gazi Mah. Zeugma Mah. Blv. No:64
Hayat Evler Sitesi A Blok Nu Şehitkamil/GAZİANTEP
Telefon:0342 339 99 00 Faks:0342 339 24 00
Mersis No:0041-0556-6870-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şehinbey V.D.V. No: 011 055 6687

ALKYATIRIM
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

### 32.3.1. Gerçek Kişiler

#### 32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanun ile eklenen 22/3 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %10 (yüzde on) oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nin 86/1-c maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 (yüz elli bin) TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %10 (yüzde on) oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

#### 32.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10 (yüzde on)'dur) tevkifat yapılacaktır. T.C.'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın 4'üncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101'inci maddesinin 5'inci fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, T.C.'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

### 32.3.2. Kurumlar

#### 32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6'ncı maddesinde kapsamındaki "safi kurum kazancı" GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi 2023 yılı için, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %20 (yüzde yirmi) oranında uygulanır. Borsa İstanbul pay piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20 (yüzde yirmi)'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

#### 32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3'üncü maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10 (yüzde on)'dur) tevkifat yapılacaktır. T.C.'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

T.C. KURUL 3 2 6

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Adres:Gazi Mah. Kübeyda Hatun Blv. No:54
Hayat Evler Sitesi A Blok Alt Şehitkamil/GAZİANTEP
Tel:0342 339 78 00 Faks:0342 339 78 00
Mersis No:0000-0555-6687-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dar mükellef kurumların, T.C.'de bir iş yeri veya daimî temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için T.C.'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

## 33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

**33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:**

Yoktur.

**33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:**

Yoktur.

**33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:**

Yoktur.

**33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:**

Yoktur.

## 34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

**Aşağıdaki belgeler Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Hayat Evler Sitesi A Blok Altı Şehitkamil/Gaziantep adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.ascegyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:**

**1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)**

**2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları**



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Hayat Evler Sitesi A Blok Altı Şehitkamil/GAZİANTEP
Telefon:0342 339 24 00 Faks:0342 339 24 90
Mersis No:0011-0556-0870-0840 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**35. EKLER**

**Ek/1 Şirket Esas Sözleşmesi**

**Ek/2 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihli Bağımsız Denetim Raporları ve Finansal Tablolar**

**Ek/3 Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanları**

**Ek/4 Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu**

**Ek/5 Şirket tarafından Hazırlanan Fonun Kullanım Yeri Raporu ve İlgili Yönetim Kurulu Kararı**

**Ek/6 Gayrimenkul Değerleme Raporlarının Listesi**

**Ek/7 Gayrimenkul Değerleme Raporları**

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1523

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Merkez Adres:Gazi Mah. Zübeyde Hanım Blv. No:64
Hayat Residence Sitesi A Blok Alt Şehitkamil/GAZİANTEP
Telefon:0342 339 24 00 Faks:0342 339 24 00
Mersis No:0011-0506-6870-0010 Ticaret Sicil No:35423
Web Adresi:www.asce.com.tr E-mail: asce@asce.com.tr
Şahinbey V.D.V. No: 011 055 6687

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.