



**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023 – 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU**

ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

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

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

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

ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

ŞİRKET VİZYONU

- Temeli insana ve doğaya saygı olan, bireyin doğallığıyla bağıını koparmadan modernlik, mimari ve teknolojiden üst düzeyde yararlanmasını sağlamak ve Yaşam Mimarlığı felsefemizi, tüm dünyaya örnek oluşturacağımızı gözden kaçırmadan yaşam pratiğine aktarmak
- Varlık nedenimiz olan alıcılarımızın önceliklerine saygı göstermek, Alıcılarımız için güvenli yapılar, mekanlar ve iş ortaklıkları oluşturmak
- Çalışanlarımızın Şirket'imizde çalışıyor olmaktan gurur duymaları
- Türkiye'nin en güvenilir şirketleri arasında yer almayı sürdürmek, Çağdaş ve modern Türkiye imajının oluşturulmasına katkıda bulunmaya devam etmek.

ŞİRKET MİSYONU

- Tecrübeli ve eğitimli personeli ile kalite ve iş güvenliği konularında öncü, sağladığı alıcı memnuniyeti ile örnek bir kurum olmak
- Örnek projeler üreterek toplumsal yaşama katkıda bulunan, ülkemiz inşaat sektöründe önder bir yapı firması olmak
- Dünya standartlarında, gelişen inşaat teknolojilerine uygun yapılar üretmek
- Başarılarımızı sürekli kılmak ve uzun vadeye taşımak ana hedefimizdir. Değişime hızla uyum sağlayan, üretken, verimli ve çabuk tepki veren bir kurum olacağız.
- Koşullar ne olursa olsun, kaliteli ürün ve hizmet politikasından ilkelerimizden ve dürüst kimliğimizden taviz vermeyeceğiz.
- Firmamızın hedefi; ürettiği projelerde yüksek yaşam kalitesi oluşturmak, yaşam standartlarını yükseltmek ve çevre değerlerini geliştirmektir.
- Konusunda uzmanlaşmış mimar ve mühendislerle çalışıp yenilikçi, fonksiyonel ve estetik tasarımlarla en iyi projeleri hayata geçirmek.
- Modern teknolojinin elverdiği ileri inşa tekniklerini yeni inşaat malzemelerini araştırmak ve kullanmak, yine firmamızın en önemli görevlerinden biridir. Bu konuda mimarlarımız ve mühendislerimiz yurtiçi ve yurtdışı yenilikleri sürekli takip etmektedir.

ŞİRKET KÜNYESİ

Ünvanı	: Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
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
Vergi Dairesi ve Numarası	: Şahinbey - 0110556687
Hukuki Statüsü	: Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	: T.C. Kanunları
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
Eposta Adresi	: ascegyo@ascegyo.com.tr
Kep Adresi	: asceyatirim.00merkezkamu@hs02.kep.tr

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 23.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, söz konusu kayıtlı sermaye tavanı içerisinde Şirketin ödenmiş sermayesi 30.09.2023 tarihi itibarıyla 659.000.000 TL'dir.

Şirket'in Temmuz 2023'te halka arzı gerçekleşmiştir. Halka arz sonrası şirket ödenmiş sermayesi 659.000.000 TL'dir. Şirket paylarının %25,04'ü halka açık pay statüsünde olup Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Grubu	30.06.2023 İtibari ile		Halka Arz Sonrası 30.09.2023 İtibari ile*	
		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%
Ülgen 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%

* Temmuz 2023'te gerçekleşen halka arz sonrası Sermaye dağılımıdır.

A ve B grubu paylar nama, C grubu paylar nama yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinden 1'i A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği, yönetim kurulunun diğer üyelerinin tamamı B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

YÖNETİM KURULU

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim Kurulunda görev alan kişiler aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi	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 Küçükkinacı	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	-	-

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 yapmaktadır. 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 İso 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 yılında 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 Küçükkinacı, Yönetim Kurulu Üyesi

Sadık Küçükkinacı, 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 Küçükkinacı 2015 yılında ayrıca Anadolu Üniversitesi'nden Emlak ve Emlak Yönetimi ön lisans diploması almıştır.

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.

Yönetim Kurulunun Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler:

Adı Soyadı	Görevi	Şirket	Sermaye Payı (%)	Görevinin Halen Devam Edip Etmeyeceği
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 Küçükkinacı	-	-	-	-
Hanifi Çanakçı	Dekan	Hasan Kalyoncu Üniversitesi Mühendislik Fakültesi	-	Devam Ediyor

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

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü kapsamında Genel Kurul toplantısında belirlenmektedir.

01 Ocak-30 Eylül 2023 döneminde Şirket’de görev yapan Yönetim kurulu üyelerinin, şirketteki bu görevleri nedeniyle aylık toplam 90.000 TL ücret ve benzeri menfaatler bulunmaktadır.

30 Eylül 2023 itibariyle çalışan personel sayısı 29’dur.

Yönetim Kurulu Komiteleri

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

Komite üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Erdal Ata	Sadık Küçükkinacı
Kurumsal Yönetim Komitesi	Hanifi Çanakçı	Erdal Ata
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Sadık Küçükkinacı	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.
- 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 taşıyamaması hususunu dikkate alarak değerlendirmek ve buna ilişkin değerlendirmesini Yönetim Kurulu onayına sunmak,

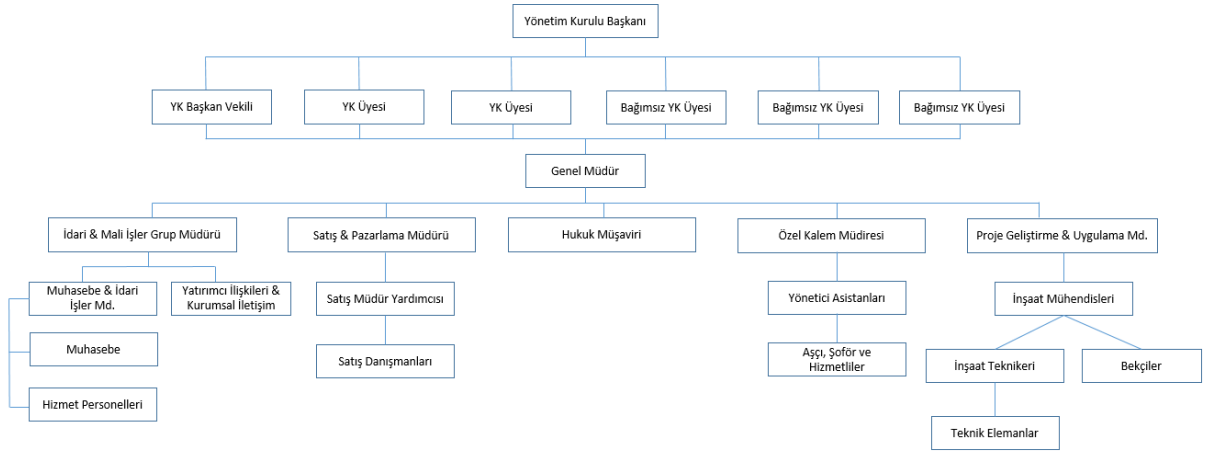
- Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerinde boşalma olması durumunda, asgari bağımsız üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi için değerlendirme yaparak sonucunu Yönetim Kurulu'na yazılı olarak iletmek,
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek,
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu Üyeleri 01.01.2023 – 30.09.2023 tarihleri arasında 31 defa toplanmışlardır.

Organizasyon Şeması

Şirket'in organizasyon şeması aşağıdaki gibidir:



Şirket Üst Düzey Yöneticileri

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

Şirket Kâr Dağıtım Esasları

Şirket'in Kar dağıtım esasları Şirket Esas Sözleşmesi'nin 31, 32 ve 33 maddelerinde detaylandırılmaktadır.

Madde 31 - Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

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

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

Madde 32 - Kar Dağıtım Zamanı

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

Madde 33 - Kar Payı Avansı

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

Şirket'in kar dağıtım politikası ise aşağıdaki gibidir:

"Kâr Dağıtım Politikası

Amaç

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

Şirket, kâr dağıtım 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 sunulur, Şirket internet sitesinde (<https://ascegyo.com.tr/>) yayımlanır.

Kâr Dağıtım İlkeleri

Şirketimiz ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimizin sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Bu çerçevede yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece Şirket'imiz, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtımına konu edilebilecek yıllık net kârın en az %20 (yüzde yirmi)'sini nakit ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı olarak dağıtmayı hedeflemektedir.

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

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

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

Şirket Özeti Finansal Tabloları

Bilanço (TL)		
VARLIKLAR	30.Eylül.23	31.Ara.22
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.059.652.631	26.774.166
Ticari Alacaklar		
<i>İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklar</i>	1.569.752	669.007
<i>İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar</i>	5.729.660	8.389.523
Diğer Alacaklar		
<i>İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar</i>	1.396.826	1.216.715
Stoklar	290.934.350	281.378.715
Peşin Ödenmiş Giderler	7.301.030	3.784.403
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	1.331.903	--
Diğer Dönen Varlıklar	39.535.632	35.491.178
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1.407.451.784	357.703.707
Duran Varlıklar		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.348.234.000	5.319.354.000
Maddi Duran Varlıklar	32.036.711	32.155.141
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	136.105	159.808
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	6.380.406.816	5.351.668.949
TOPLAM VARLIKLAR	7.787.858.600	5.709.372.656
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar		
<i>İlişkili Taraplara Borçlanmalar</i>	14.213.979	168.486.555
Diğer Finansal Yükümlülükler	23.997	2.706
Ticari Borçlar		
<i>İlişkili Taraplara Ticari Borçlar</i>	327.212	387.454
<i>İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar</i>	4.457.352	5.330.245
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.479.723	472.721
Diğer Borçlar		
<i>İlişkili Taraplara Diğer Borçlar</i>	5.397	--
<i>İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar</i>	3.410.207	14.727

Ertelenmiş Gelirler	2.512.317	1.911.022
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	--	1.199.673
Kısa Vadeli Karşılıklar		
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	480.591	205.693
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	314.069	164.914
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	27.224.834	178.175.710
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Diğer Borçlar		
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar</i>	1.335.664	754.269
Uzun Vadeli Karşılıklar		
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	737.363	762.518
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	--	975.748.280
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.073.027	977.265.067
ÖZKAYNAKLAR		
Ödenmiş Sermaye	659.000.000	560.000.000
Paylara İlişkin Primler	1.104.894.097	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları</i>	4.936.784.569	3.949.427.655
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	134.442	134.442
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	44.369.782	-30.537.544
Dönem Net Kârı/Zararı	1.013.377.849	74.907.326
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	7.758.560.739	4.553.931.879
TOPLAM KAYNAKLAR	7.787.858.600	5.709.372.656

KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL)	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Hasılat	12.989.995	4.094.973	116.515.707	13.147.484
Satışların maliyeti (-)	(5.972.675)	(87.067)	(82.350.787)	(4.558.834)
Brüt kârı/zararı	7.017.320	4.007.906	34.164.920	8.588.650
Genel yönetim giderleri (-)	(43.555.313)	(15.961.048)	(21.308.956)	(5.610.405)
Pazarlama giderleri (-)	(257.948)	(208.807)	(1.705.767)	(424.076)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.443.312	3.353.854	8.321.583	2.274.825
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(244.081)	1.268.019	(431.242)	(97.003)
Esas faaliyet kârı/zararı	(32.596.710)	(7.540.076)	19.040.538	4.731.991
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.029.350.307	--	61.767.789	3.730.574
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı/zararı	996.753.597	(7.540.076)	80.808.327	8.462.565
Finansman giderleri (-)	(55.530)	(10.449)	(9.610.407)	(378.098)
Finansman gelirleri (+)	28.288.416	26.957.260	6.217.401	3.455.693
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/zararı	1.024.986.483	19.406.735	77.415.321	11.540.160
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri	(11.608.634)	--	(11.280.220)	(8.218.306)
Dönem vergi gideri/geliri	--	--	(13.101.846)	(6.675.415)
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	(11.608.634)	--	1.821.626	(1.542.891)
Dönem kârı/zararı	1.013.377.849	19.406.735	66.135.101	3.321.854
Pay başına kazanç				
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	1,751	0,032	0,131	0,007
Diğer kapsamlı gelir				
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	--	--	2.598.222.455	2.598.222.455
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları/azalışları	--	--	3.247.778.069	3.247.778.069
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	--	--	(649.555.614)	(649.555.614)
<i>Ertelenmiş vergi gideri/geliri</i>	987.356.914	--	(649.555.614)	(649.555.614)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	2.000.734.763	19.406.735	2.664.357.556	2.601.544.309

Portföy Sınırlamalarına Uyum

30.09.2023 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	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.059.240.790	26.419.264
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)	6.637.941.320	5.599.426.814
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraplardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		90.676.490	83.526.578
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	7.787.858.600	5.709.372.656

E	Finansal Borçlar	Md.31	14.213.979	168.486.555
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	23.997	2.706
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Tarafalara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	5.397	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	7.758.560.739	4.553.931.879
	Diğer Kaynaklar		15.054.489	986.951.516
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	7.787.858.600	5.709.372.656
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme		
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)	1.059.240.790	26.419.264
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.966.000	9.553.069
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarn İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	1.059.178.853	26.334.235

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarn İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	K/D	≤%10	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	(B+A1)/D	≥%51	85%	98%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	(A+C-A1)/D	≤%49	14%	0%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	B2/D	≤%20	0%	0%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	C2/D	≤%10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	0%	4%
8	Döviz Cinsinden Vadeli- Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	(A2-A1)/D	≤%10	13,6%	0,5%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	(L/D)	≤%10	13,6%	0,5%

Şirket Faaliyetlerine İlişkin Gelişmeler

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

Gayrimenkul Portföyü	Piyasa Değeri (TL)*	% Dağılım
Kira Amaçlı Bağımsız Bölümler	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'in portföyünde yer alan kalan gayrimenkuller için kısmen Mart 2023 kısmen Kasım 2022 tarihli değerlendirme raporları dikkate alınmıştır.

Arsa ve Araziler

Şirket'in arsa ve arazi portföyü Gaziantep, Ankara ve Sakarya'da yer almakta olup toplam 1.273.157 m² 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
<i>İstanbul</i>	<i>1</i>	<i>107.369</i>	<i>2.147.390.000</i>
<i>Gaziantep</i>	<i>82</i>	<i>309.016</i>	<i>2.251.812.000</i>
<i>Ankara</i>	<i>3</i>	<i>45.124</i>	<i>406.120.000</i>
<i>Sakarya</i>	<i>38</i>	<i>42.972</i>	<i>40.835.000</i>
Araziler	49	766.176	619.577.000
<i>Gaziantep</i>	<i>49</i>	<i>766.176</i>	<i>619.577.000</i>
Genel Toplam	173	1.270.657	5.465.734.000

* Kısmen Mart 2023 kısmen Kasım 2022 tarihli değerlendirme raporları dikkate alınmıştır.

Projeler

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

Şirket portföyündeki projelere dair detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Proje İsmi	İl	Arsa Alanı (m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Brüt Satılabilir Alan (m ²)	ASCE Payı
Kanyon 1 Projesi	Ankara	9.300	94.865	46.203	46%
Barak Konutları Projesi	Gaziantep	16.973	61.641	46.697	45%
Zeugma 2 İş Merkezi Projesi	Gaziantep	2.834	3.610	1.415	100%
Pancarlı Konutları Projesi *	Gaziantep	8.221	21.657	10.687	~50%
Güvenevler 1 Projesi	Gaziantep	1.823	1.808	1.808	50%
Güvenevler 2 Projesi	Gaziantep	507	452	452	100%
Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi 29285 Ada 5 parsel Projesi	Ankara	2.500	23.585	9.853	46%
Toplam		42.159	207.617	117.115	

Ankara – Kanyon 1 Projesi

Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi 29285 Ada 7 parselde yer alan toplam 9.300 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 karşılığında inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Proje inşaatı 2017 yılında başlamıştır. Projenin inşaat alanı 94.865 m² ve brüt satılabilir alanı 46.203 m²'dir. Yapılan sözleşmeye göre projedeki yapıların %46'sı Şirket'e aittir. Proje toplam 242 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Sözleşmeye göre 107 adet bağımsız bölüm ASCE'ye aittir. Söz konusu proje inşaatı Ekim ayı itibariyle %95 seviyesine gelmiş olup, inşaatın tamamlanması için çalışmalar devam etmekte olup, kısa sürede inşaatın tamamlanacağı planlanmaktadır.



Gaziantep – Barak Konutları Projesi

Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Barak Mahallesinde 5488 ada 2 parselde yer alan 16.973 m² arsa Şirket mülkiyetinde olup Şirket ile müteahhit firma olan Sanko Park Alışveriş Merkezi A.Ş. arasında 01.06.2022 tarihinde arsa payı karşılığında inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaat alanı 61.641 m² ve brüt satılabilir alanı 46.697 m²'dir. Yapılan sözleşmeye göre projede inşa edilecek yapıların %45'i Şirket'e ait olacaktır. Proje A, B, C, D, E, F, G, H, I blok olmak üzere toplamda 9 adet blokta yer alacak 311 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Gaziantep – Zeugma 2 İş Merkezi Projesi

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi 15 Temmuz Mahallesi 6429 ada 1 parselde yer alan 2.834 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 m² ve brüt satılabilir alanı 1.415 m² olan projede 11 adet işyeri inşa edilmektedir. Proje inşaatı devam etmekte olup yıl sonuna kadar tamamlanması planlanmaktadır.

Gaziantep – Pancarlı Konutları Projesi

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Pancarlı Mahallesi 5946 ada 4 parselde yer alan 8.221 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 ve %50,79'dur. Projenin toplam inşaat alanı 21.657 m², toplam satılabilir alanı ise 10.687 m² olup, proje 83 adet konut niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje inşaatı devam etmektedir.2024 yılının ikinci çeyreğinde inşaatın tamamlanması planlanmaktadır.



Gaziantep – Güvenevler 1 Projesi

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Güvenevler Mahallesi 4811 ada 5 parselde yer alan toplam 1.823 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'si Şirket'e ait olacaktır. Projenin inşaat alanı ve brüt satılabilir alanı 1.808 m² olup, 4 adet villadan oluşmaktadır.

Gaziantep – Güvenevler 2 Projesi

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Güvenevler Mahallesi 2400 ada 8 parselde yer alan toplam 507 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 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 inşaat henüz başlanmamıştır.

Gayrimenkul Değerleme Raporlarının Özeti

Şirket Portföyünde Yer Alan Konut ve Dükkânlar

Gayrimenkuller	Gayrimenkulün Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Raporunda Nihai Değer Takdiri (KDV Hariç) (TL)
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 208 Ada 3 Parsel	51 adedi konut ve 5 adedi dükkân olmak üzere toplam 56 adet bağımsız bölüm	07.11.2022	117.300.000
		07.11.2022	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	07.11.2022	112.125.000
		07.11.2022	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	07.11.2022	12.810.000
Şelale Evleri Konutları	160 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	07.11.2022	443.460.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 236 Ada 2 Parsel	3 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	07.11.2022	4.000.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Atatürk Mahallesi 4683 Ada 1 Parsel	1 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	07.11.2022	3.750.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Gazikent Mahallesi 2122 Ada 1 Parsel	1 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	07.11.2022	600.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Güneykent Mahallesi 4071 Ada 6 Parsel	36 adedi konut ve 4 adedi dükkân olmak üzere 40 adet bağımsız bölüm	07.11.2022	29.025.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Öğretmenevleri Mahallesi 8706 Ada 6 Parsel	26 adedi konut ve 4 adedi dükkân olmak üzere 30 adet bağımsız bölüm	07.11.2022	41.540.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Çakmak Mahallesi 5809 Ada 3 Parsel	18 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	08.11.2022	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	07.11.2022	57.755.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Güvenevler Mahallesi 5171 Ada 1 Parsel	26 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	07.11.2022	133.065.000

Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Güvenevler Mahallesi 5170 Ada 4 Parsel	1 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	07.11.2022	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	10.11.2022	5.160.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 235 Ada 3 Parsel	2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	07.11.2022	1.000.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 236 Ada 2 Parsel	2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	07.11.2022	1.000.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 252 Ada 6 No.lu Parsel	2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	07.11.2022	1.000.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 263 Ada 1 Parsel	2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	07.11.2022	1.000.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi İncirlişar Mahallesi 673 Ada 34 Parsel	4 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	07.11.2022	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	07.11.2022	214.770.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Burak Mahallesi 3878 Ada 10 Parsel	2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	07.11.2022	4.480.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Burak Mahallesi 3878 Ada 12 Parsel	2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	07.11.2022	3.635.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Gazi Mahallesi 266 Ada 670 Parsel	2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	07.11.2022	6.950.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Gazi Mahallesi 266 Ada 673 Parsel	3 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	07.11.2022	12.440.000

Şirket Portföyünde Yer Alan Arsa ve Arazilere İlişkin Bilgiler

Gayrimenkuller	Gayrimenkulün Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Raporunda Nihai Değer Takdiri (KDV Hariç) (TL)
Gaziantep ili Şahinbey İlçesi Dumlupınar Mahallesi 4751 Ada 27 Parsel	1 adet arsa	07.11.2022	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	14.03.2023	808.244.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Yamaçtepe Mahallesi 158 Ada 33 No.lu Parsel ve 7842 Ada 4 Parsel	1 adet tarla ve 1 adet arsa	07.11.2022	85.945.000

Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi 15 Temmuz Mahallesi 3432 Ada 12 Parsel, 3487 Ada 413 Parsel, 3919 Ada 15 Parsel, 5075 Ada 11 Parsel, 5076 Ada 10 Parsel ve 6427 Ada 2 Parsel	1 adet bağ ve 5 adet arsa	14.03.2023	863.646.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi 29 Ekim Mahallesi 8901 Ada 2 Parsel, 8902 Ada 2 ve 4 Parseller	3 adet arsa	07.11.2022	484.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Aktoprak Mahallesi	53 adet arsa/arazi	10.11.2022	225.333.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Aydınlar Mahallesi 4565 Ada 4 Parsel	1 adet arsa	07.11.2022	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	07.11.2022	49.847.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Beylerbeyi Mahallesi	17 adet bağ-bahçe vasıflı taşınmaz	07.11.2022	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	07.11.2022	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	07.11.2022	270.475.000
İstanbul İli Başakşehir İlçesi Tatarcık Mahallesi 113 Ada 1 Parsel	1 adet arsa	14.03.2023	2.147.390.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Şehircöy Mahallesi	5 adet arsa	07.11.2022	33.965.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Taşlıca Mahallesi	2 adet arsa	07.11.2022	121.590.000
Sakarya İli Hendek İlçesi İkbaliye Mahallesi	38 adet arsa	07.11.2022	40.835.000
Gaziantep İli Oğuzeli İlçesi Bulduk Mahallesi 1352 Ada 29 Parsel	1 adet arazi	07.11.2022	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	07.11.2022	3.190.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Kahvelipınar Mahallesi 2611 Ada 12 ve 13 No.lu Parseller	2 adet arazi	08.11.2022	19.900.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Bedirkent Mahallesi 102 Ada 7 Parsel	1 adet arazi		11.385.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Büyükpınar Mahallesi 366 Ada 11 Parsel	1 adet arazi	10.11.2022	5.825.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Gazikent Mahallesi 2188 Ada 119, 120, 121 ve 170 Parseller	4 adet arazi	07.11.2022	75.425.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Öğümsöğüt Mahallesi 145 Ada 3 Parsel	1 adet arazi	07.11.2022	20.380.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi 0 Ada 1885 ve 1919 Parseller	2 adet arazi	07.11.2022	18.000.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Güvenevler Mahallesi 5194 Ada 1 Parsel	1 adet arsa	07.11.2022	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	14.03.2023	406.120.000

Şirket Portföyünde Yer Alan Projelere İlişkin Bilgiler

Proje İsmi	İl	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Raporunda Nihai Değer Takdiri (KDV Hariç) (TL)
Kanyon 1 Projesi	Ankara	14.03.2023	1.506.106.000
Barak Konutları Projesi	Gaziantep	07.11.2022	176.500.000
Zeugma 2 İş Merkezi Projesi	Gaziantep	07.11.2022	48.924.500
Pancarlı Konutları Projesi ***	Gaziantep	07.11.2022	98.655.000
Güvenevler 1 Projesi	Gaziantep	07.11.2022	21.875.000
Güvenevler 2 Projesi	Gaziantep	07.11.2022	6.085.000
Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi 29285 Ada 5 parsel Projesi	Ankara	07.11.2022	132.500.000

Başlanılan Proje Çalışmaları

- Mülkiyeti ASCE GYO'ya ait İstanbul İli Başakşehir İlçesi Tatarcık Mahallesi 113 Ada 1 Parsel'de yer alan 107.370 m2 arsa'da konut projesine ilişkin mimari projenin hazırlanması için mimarlık şirketi ile anlaşma yapılmış olup, mimari projenin hazırlanması için çalışmalara başlanılmıştır.
- Mülkiyeti ASCE GYO'ya ait Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi 15 Temmuz Mahallesi 6427 Ada 2 Parsel'de yer alan 41.077,68 m2 arsa'da konut projesine ilişkin mimari projenin hazırlanması için mimarlık şirketi ile anlaşma yapılmış olup, mimari proje tamamlanma aşamasına gelmiştir. Söz konusu projenin ruhsat çalışmaları devam etmektedir.
- Mülkiyeti ASCE GYO'ya ait Gaziantep İli Şahinbey İlçesi K. Kızılıhisar Mahallesi , 9578 Ada 2 parselde yer alan 47.754,38 m2 arsa'da konut projesine ilişkin mimari projenin hazırlanması için mimarlık şirketi ile anlaşma yapılmış olup, mimari proje tamamlanma aşamasına gelmiştir. Söz konusu projenin ruhsat çalışmaları devam etmektedir.

Gayrimenkul Sektörü

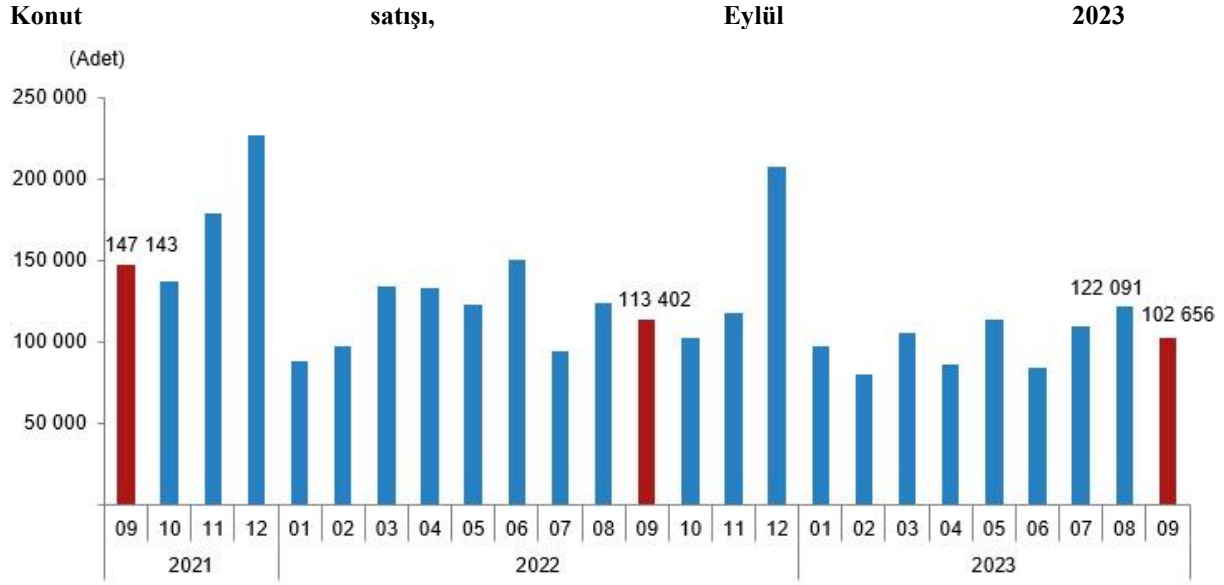
Gayrimenkul Sektörü

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

Eylül 2023 dönemine ilişkin TÜİK tarafından yayınlanan Konut Satış İstatistikleri aşağıdaki gibidir.

Türkiye genelinde Eylül ayında 102 bin 656 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu.



Konut satışları Ocak-Eylül döneminde %14,9 azaldı

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 900 bin 74 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayıları karşılaştırma tablosu

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 488	35 954	-15,2	268 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	631 477	745 075	-15,2

İpotekli konut satışları 8 bin 446 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 210 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu.

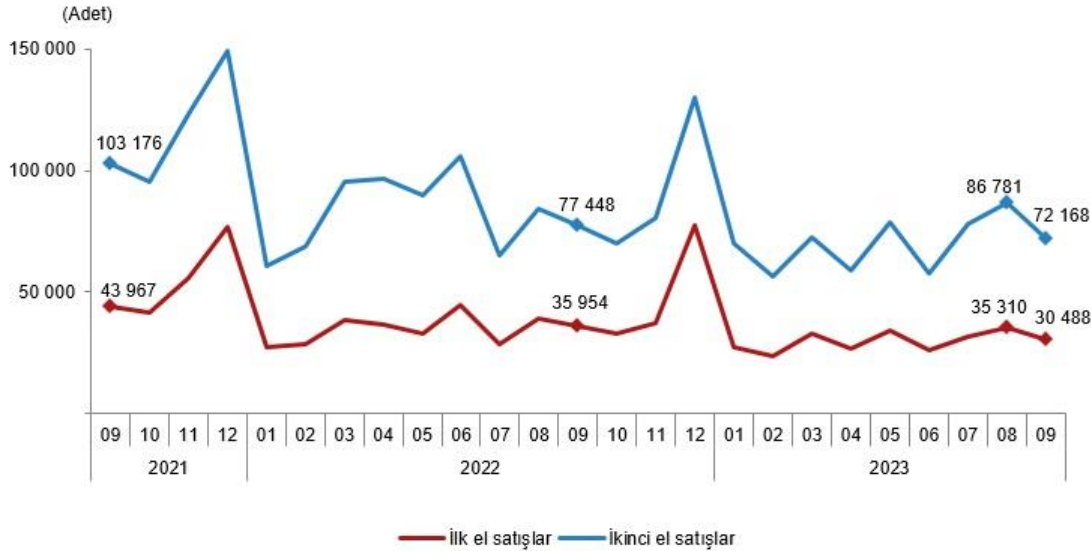
İlk el konut satış sayısı 30 bin 488 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 72 bin 168 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2023



Diğer Hususlar

Genel Kurul Toplantı Bilgileri

2022 yılı Olağan Genel Kurulu toplantısı 13.02.2023 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu Genel Kurul'da olağan genel kurul maddelerine ek olarak, Sermaye Piyasası Kurulu izni ile şirket unvanı ve şirket esas sözleşmesi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyet kapsamına uygun olacak şekilde değiştirilmiştir. Genel Kurul toplantısında geçmiş yıl karların dağıtımına ilişkin karar alınmamıştır.

Esas Sözleşme Değişiklikleri

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.

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

Rapor dönemi itibarıyla Şirket tarafından bağış ve yardım yapılmamıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

Şirket Temmuz 2023'te halka arz edilmiş olup kurumsal yönetim ilkelerine uyum sağlayarak ilgili politika ve önlemleri uygulamaya geçirme konusunda çalışmalarını yürütmektedir. Aynı zamanda, Sürdürülebilirlik konusu hakkında prosedür ve politika oluşturulması konusundaki çalışmalarımız devam etmektedir.

Araştırma Geliştirme Çalışmaları

Yoktur.

Risklere İlişkin Değerlendirmeler

Şirketimiz, temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Şirket, risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için kurumsal risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Bu çalışmalar ile ilgili olarak Yönetim Kurulu'na bağlı olarak Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

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,

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği

Şirket'in yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

İlişkili taraf açıklamaları

İlişkili taraf açıklamaları bağımsız denetim raporunda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Kredi Derecelendirme

01.01.2023-30.09.2023 dönemi içerisinde kredi derecelendirmesi yapılmamıştır.

Faaliyet Döneminden Sonraki Önemli Olaylar

Faaliyet döneminde sonraki önemli gelişmeler, aynı zamanda, Şirket Bağımsız Denetim Raporu'nda "Bilanço Sonrası Olaylar" başlığı altında paylaşılmaktadır. Bağımsız denetim raporu Şirket internet sitesi ve kamu aydınlatma platformunda yayımlanmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirket'in halka arzı Temmuz 2023'te gerçekleşmiştir. 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.

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Faaliyetlerine İlişkin İletişim Detayları Aşağıdaki gibidir :

Tel: 0342 339 18 00

Faks: 0342 339 24 00

E-mail: yatirimciiliskileri@ascegyo.com.tr