AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve 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.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 11

2. ÖZET 13

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 42

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 42

5. RİSK FAKTÖRLERİ 45

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 60

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 77

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 95

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 98

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 118

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 128

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR 129

13. EĞİLİM BİLGİLERİ 130

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 130

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER . 130

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 135

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 135

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 145

19. ANA PAY SAHİPLERİ 146

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 148

AİES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1923

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

21. DİĞER BİLGİLER 150

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 156

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 157

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 159

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 167

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 203

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 204

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 206

29. SULANMA ETKİSİ 207

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER ..208

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER 209

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 209

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 218

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 219

35. EKLER 219

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 U Z M A N I 173

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Mersis No. 0765 0291 7790 0001

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1023
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kişik Mah. Büyükdere Cad. No:[illegible] Maslak/İstanbul
Tel: [illegible] Fax: [illegible] 327 8825
Ticaret Sicil No: 755029 Mersis No: 0785 0291 7790 0001

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2. BORSA GÖRÜŞÜ

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

"Şirket paylarının Borsamızda işlem görmesi talebi ile ilgili olarak yapılan değerlendirme sonucunda, Kurulunuza iletilecek Borsamız görüşü olarak, Kurulunuz tarafından halka arz izahnamesinin onaylanması durumunda;

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

2) *Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,*

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

4) *Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin 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." ifadesinin yer alması*

hususlarının Kurulumuza bildirilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
İstanbul/İstanbul
8825
802399
0785 0291 7790 0001

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Şirket'in aktifinde bulunan

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

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

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0785 0291 7790 0001
T.C. 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU
ALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

kesinleşeceği tarihe kadar dondurulmuştur.

...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. 1923 GEMLİK PİTASASI ESNAF 173

ALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

<u>olacağına ilişkin olarak:</u>

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

<u>Ön iznin iptali veya sürecin herhangi bir nedenle tamamlanmaması durumlarında ihale bedeli ve yasal faizinin ön izin alan Şirketlere iade edilip edilmeyeceğine ilişkin olarak:</u>

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

<u>Ön izin aşamasında ek sure verilmesi şeklinde bir uygulamanın olup olmadığına ilişkin olarak;</u>

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

ifadelerine yer verilmiştir.

T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI 1923

GAP İNŞAAT YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0785 0291 7790 0001

ALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 **AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** **Yetkilisi**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Adı Soyadı: Mücahid Hamza Ekşi **Görevi: Yönetim Kurulu Başkan Vekili** **Tarih:13.08.2024** **İmza:** **Adı Soyadı: Ebubekir Ekşi** **Görevi: Yönetim Kurulu Başkan Vekili** **Tarih:13.08.2024** **İmza:**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

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

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ATAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** • **Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak 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 AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. İşletme adı bulunmamaktadır.
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki Statüsü:** Anonim Şirket **Tabi Olduğu Mevzuat:** T.C. Kanunları **Kurulduğu Ülke:** Türkiye Cumhuriyeti **Adresi:** Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. D Blok No:53 Kat:3 Üsküdar/İstanbul **Tel:** 0216 545 30 81 **İnternet Adresi:** www.ahesgyo.com
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet**	Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 05.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02.46161 sayılı yazısı ile bildirilen 22.11.2023 tarih ve 73/1598 sayılı kararının ardından 22.12.2023 tarihinde yapılan

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173
ATLAS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0765 0291 7790 0001
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

			ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Mart 2024 itibariyle ise konut fiyat endeksi önceki yılın aynı ayına oranla %52 artmıştır. 2021 ve 2022 yılında Türkiye'de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 727 bin ve 699 bin'dir. 2023 yılında ise 855 bin adet daire için yapı ruhsatı alınmış olup 2022 yılına göre %22,3 yukarıdadır. 2024 yılı ilk çeyreğinde ise 179 bin daire için yapı ruhsatı alınmış olup önceki yılın aynı dönemine göre %35,5 yukarıdadır. İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı ise %63 olmuştur. Mart 2024 itibariyle yıldan yılda artış %69,98 seviyesindedir.[1] ***İstanbul, Antalya ve Kocaeli Gayrimenkul Sektörü*** Şirket'in faaliyet gösterdiği İstanbul ve Kocaeli ilinin ekonomisi sanayi ve ticarete, Antalya ilinin ise ağırlıklı olarak turizme dayalıdır. 2023 Aralık TÜİK verilerine göre İstanbul 81 il içerisinde ihracatta 1. Kocaeli ise 2. Sırada yer almaktadır. Antalya ise 2023 yılında en çok turist ağırlayan 2. il olmuştur. ***Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları*** GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir. GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından

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

ARES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0785 0291 7790 0001
T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0786 0291 7790 0001
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
HALK YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde %20 veya daha fazla, yüzde %50'den az oranda paya veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu şirketler aşağıdaki yer almaktadır:

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

Şirket'in pay sahiplerinin doğrudan pay sahibi olduğu ortaklık ve şirketler mevcuttur. Şirket'in tüzel ve gerçek kişi pay sahiplerinin başka şirket ve ortaklıklarda pay sahipliği bilgisine aşağıda yer verilmiştir:

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1925

ALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0785 0291 7760 0001

HALKYATIRIM
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

<table>
<tr>
<td>B.6</td>
<td>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0789 0291 7790 0001

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

HALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

Konsolide Özet Bağımsız Denetimden Geçmiş Özet Bilanço				
(TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.03.2024
Dönen Varlıklar	332 857 709	264 290.811	254 860 076	251 000 713
Duran Varlıklar	2 022.302 829	2.394.813.181	3.413 372 342	3.429.001.226
Toplam Varlıklar	2.355.160.538	2.659.103.992	3.668.232.418	3.680.001.939
Kısa Vadeli Yükümlülükler	182 228.037	151 092.446	259.939 598	234.076.510
Uzun Vadeli Yükümlülükler	410.532.166	451 062 105	261 382	282.879
Özkaynaklar	1 762.400.335	2.056.949 441	3.408 031.438	3.445 642 550
Toplam Kaynaklar	2.355.160.538	2.659.103.992	3.668.232.418	3.680.001.939

VARLIKLAR

Dönen varlıklar ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar ve peşin ödenmiş giderler kaleminden oluşmaktadır. 31.03.2024, 31.12.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 tarihleriyle dönen varlıklar sırasıyla 251.000.713 TL, 254.860.076 TL, 264.290.811 TL ve 332.857.709 TL'dir.

Şirket'in dönen varlıkları, 2022 yılında 2021 yılına oranla %21 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %4 oranında azalmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %2 oranında azalış gerçekleşmiştir. Söz konusu azalmanın nedeni nakit ve nakit benzerleri ve ticari alacak kalemindeki azalıştan kaynaklanmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi ağırlıklı olarak banka ve kasa gelirlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle nakit ve nakit benzerleri sırasıyla yaklaşık 81,6 milyon TL, 15 milyon TL, 1,8 milyon TL ve 1,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri, 2022 yılında 2021 yılına oranla %82 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %88 oranında azalmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %10 oranında azalış gerçekleşmiştir. Söz konusu azalış dönem içerisinde yapılan faaliyetlere ilişkin ödemelerden ve denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihli finansal verilerin 31.03.2024 itibariyle satın alma gücü esasına göre düzenlenmesinden kaynaklamaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Vergi Dairesi: 0785 0291 7760 0001
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
ALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacaklar kalemi ağırlıklı olarak alacak senetlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle ticari alacaklar sırasıyla yaklaşık 8,8 milyon TL, 11,7 Milyon TL, 5,5 Milyon TL ve 4,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in ticari alacaklar kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %33 oranla artmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %53 oranında azalmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %19 oranında azalış göstermiştir. Söz konusu azalış, denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihli finansal verilerin 31.03.2024 itibariyle satın alma gücü esasına göre düzenlenmesinden kaynaklamaktadır.

Peşin Ödenmiş Giderler

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle peşin ödenmiş giderler sırasıyla yaklaşık 2.088.424 TL, 71.511 TL, 1.077.319 TL ve 791.251 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in peşin ödenmiş giderler kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %97 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %1407 oranında artmıştır. Kültür Bakanlığı'na yapılan 5 yıldızlı 700 yataklı otel arsa tahsisi ödemesi nedeniyle ilgili artış gerçekleşmiştir. . 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %27 oranında azalış göstermiştir.

Diğer Dönen Varlıklar

Şirket'in diğer dönen varlıklar kalemini devreden KDV oluşturmaktadır. Fatura kesildikçe devreden KDV tutarı azalmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle diğer varlıklar sırasıyla 13.677.243 TL, 9.243.008 TL, 11.623.835 TL ve 9.244.559 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in diğer varlıklar kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %32 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %26 oranında artmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %20 oranında azalış göstermiştir.

DURAN VARLIKLAR

Duran Varlıklar; ağırlıklı olarak diğer alacaklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, peşin ödenmiş giderler, diğer duran varlıklar ve özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar oluşmaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. 1923
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Peşin Ödenmiş Giderler

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

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 N 1
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.576.000.000 TL olup, ilgili değer, SPK'nın gayrimenkul değerleme şirketleri listesinde yer alan bir değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; ilk aşamada, gelir yaklaşımına göre belirlenen değerin 2/3'ü ("1.576.000.000 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023 / 1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen ön izin sürecindeki şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %50 iskonto uygulanarak 788.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Kaynaklar

Kısa Vadeli Yükümlülükler

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1973
AHES GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. DEĞERLER A.Ş.

31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle kısa vadeli yükümlülükler sırasıyla 182.228.037 TL, 151.092.446 TL, 259.939.598 TL ve 234.076.510 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 2022 yılında 2021 yılına oranla %17 oranında azalmış, 2023 yılında 2022 yılına oranla %72 oranında artmıştır. 2024 yılının ilk çeyreği itibariyle ise %10 oranında azalmıştır. 31.12.2023 tarihli verilerde kısa vadeli yükümlülüklerin geçmiş yıllara oranla artmasının temel sebebi ise tek taksitli ve bir yıl vadeli banka kredisi kullanımıdır. 31.03.2024 tarihi itibarıyla ise nominal bazda kısa vadeli yükümlülüklerde ticari borçlarda azalma meydana gelmemiştir. Denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihli finansal veriler, 31.03.2024 itibariyle satın alma gücü esasına göre düzenlenmiştir. Sonuç olarak 31.03.2024 tarihli hesaplamalar kısa vadeli yükümlülüklerde azalış göstermesinin en önemli sebebi, 2024 yılındaki kısa vadeli yükümlüklerinin 31.12.2023 tarihindeki kısa vadeli yükümlülüklerin enflasyon bazında artmamış olmasıdır.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla 88.808.569 TL, 55.259.445 TL, 3.071.266 TL ve 32.527 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %38 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %94 oranında azalmıştır. 2024 yılının ilk çeyreği itibariyle ise yaklaşık %99 oranında azalmıştır. Banka kredi taksitlerinin ödenmesinden kaynaklanmaktadır.

Kısa vadeli diğer borçlar

Şirket'in uzun vadeli diğer borçları bulunmamakta olup kısa vadeli diğer borçlar kırılımı aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:

AHGS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0786 0291 7790 0001

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

Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

Ertelenmiş Gelirler

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31.03.2024	31.12. 2023	31.12.2022	31.12.2021
Alınan sipariş avansları	20.346.928	20.320.312	47.414.821	51.470.671
TOPLAM (TL)	20.346.928	20.320.312	47.414.821	51.470.671

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

Özkaynaklar

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

AKES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0785 0291 7790 0001
T.C.
ALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Özet Gelir Tablosu					
(TL)	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Hasılat	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044
Satışların Maliyeti	-	-	-	-	-
Brüt Kâr/Zarar	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044
-Faaliyet Kâr/Zarar	(4.077)	5.552.190	792.612.899	407.074.025	333.371.615
Finansman Geliri/Gideri Öncesi Faaliyet Kar/Zarar	16 108.462	6.352.410	827.175.433	408.151 232	340.322.495
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kâr/Zarar	37.617.086	17.804.791	904.632.390	409.090.551	336.252.713
Dönem Karı / (Zararı)	37.617.086	8.492.129	1.351.086.745	294.534.914	236.443.895

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

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		değerleme hizmetleri ve aracı kurumlara yapılan ödemeler olmak üzere genel yönetim giderlerinde önemli artış meydana gelmesi sebebiyle faaliyet karında azalış meydana gelmiştir. Finansman Geliri / Gideri Öncesi Faaliyet Karı / Zarar kalemindeki değişikliğin temel sebebi ise Şirket'in 2023 son çeyreğinde iki şirkete iştirak etmesinden kaynaklanmaktadır. 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in iştiraki bulunmamaktadır. 31.03.2024 tarihinde ise Şirket portföyünde yer alan ilgili iştiraklerin özkaynak yönetmiyle değerlenmesi sonucunda 31.03.2024 tarihli hesap döneminde 16.108.462 TL gelir oluşmuştur. İlgili kalemin artış en önemli sebebi iştiraklerin eklenmesinden kaynaklanmaktadır. Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararındaki artışın en önemli sebebi özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar ile TMS 29 gereğince oluşan parasal kazançtan kaynaklanmaktadır. Dönem Kârı/Zararındaki artışın sebebi ise Şirket'in 29.12.2023 tarihi itibariyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi sebebiyle kurumlar vergisinden muaf olmasından kaynaklanmaktadır. Önceki dönemlerden farklı olarak kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi giderine dair yükümlülükleri ortadan kalktığından 2024 yılın itibariyle ilgili artış gerçekleşmiştir.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Yoktur.

B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	31.03.2024 tarihi itibari ile Şirket'in cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi mevcuttur. Şirket'in 31.03.2024 tarihi ile dönen varlıkları toplamı 251.000.713 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 234.076.510 TL olup net işletme sermayesi 16.924.203 TL'dir. Şirket yönetiminin işletme sermayesi göstergelerini takip etmek için kullandığı net işletme sermayesi tablosu aşağıda verilmektedir.

(TL)	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Dönen Varlıklar	251.000.713	254.860.076	264.290.811	332.857.709
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	234.076.510	259.939.598	151.092.446	182.228.037
Net İşletme Sermayesi	16.924.203	(5.079.522)	113.198.365	150.629.672

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem 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 ISIN numarası işbu izahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydileştirilecektir. Şirket'in sermayesini temsil eden paylar A ve B gruplarına ayrılmış olup, hamiline yazılı B grubu paylar halka arz edilecektir.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar, TL olarak ihraç edilecektir.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	Şirket'in çıkarılmış sermayesi 145.000.000 TL olup bu sermaye her biri 1 TL nominal değerde toplam 145.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in payları her biri 1 TL nominal değerde olmak üzere toplam iki ayrı gruba ayrılmış olup toplam 20.000.000 adedi nama yazılı A grubu ve 125.000.000 adedi hamiline yazılı B grubu olarak ayrılmıştır. Şirket'in 145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 50.000.000 TL artırılarak 195.000.000 TL'ye çıkarılması kapsamında, yeni ihraç edilecek toplam 50.000.000 TL nominal değerli B grubu pay halka arz edilecektir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		Şirket yönetim kurulu, söz konusu sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma haklarını kısıtlayarak yeni paylar çıkaracak ve söz konusu paylar halka arz edilecektir.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: • Kar Payı Hakkı (SPKn m.19 ve TTK m.507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) • Oy Hakkı (SPKn m.30, TTK m. 432, 433, 434, 435, 436) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK m.461, SPKn m.18, II-18. 1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK m.507) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn m.24, II-23. 3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkma ve Satma Hakkı (SPKn m.27, II-27. 3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn m.19 ve VII-128. 1 sayılı Pay Tebliği) • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn m.29, 30 ve TTK m.414, 415, 425 ve 1527, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn m.14, TTK m.437, II-14. 1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK m.445, 451, SPKn m.18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK m.411, 412, 420, 439, 531 ve 559, SPKn m.27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK m. 207, 438, 439) Halka Arz Edilen Paylar, mevzuatın verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Halka arz edilecek ve Borsa'da işlem görecek paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada**	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 25.03.2024 tarihinde

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0785 0291 7790 0001

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

AKES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

			• Müteahhit firmaların faaliyetlerinden dolayı ortaya çıkabilecek yükümlülükler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. • Şirket ilişkili taraf işlemleri yapabilir. • Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir. • Kilit personelin kaybedilmesi, kaybedilen kilit personellerin yerine aynı nitelik ve kalitede personelin ikame edilememesi veya geç ikame edilmesi, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Proje inşaası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali söz konusudur. Bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. **İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler** • GYO'lara tanınan vergi avantajlarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir. • Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansımayabilir. • Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.

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

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0785 0291 7790 0001

ATAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. • Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar ve siyasi riskler, salgın hastalıklar, deprem, terör eylemleri, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar ve benzeri olağanüstü olayların ekonomiyi, Şirket'in faaliyetlerini, sektörü, üretimi ve tüketimi ve dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz şekilde etkileyebilir. • Fiyat tespit raporuna ilişkin varsayımların gerçekleştirilememesi, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.
D.3	**Diğer Riskler**	• Kredi Riski • Faiz Oranı Riski • Likidite Riski • Kur Riski Satışlara İlişkin Yoğunlaşma Riski

E—HALKA ARZ

E.1 Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleşecek halka arzdan 1.260.000.000 TL brüt; 1.220.750.893 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 39.249.107 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,7850 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Maliyet *	Karşılayan Taraf	TL Tutar
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	Şirket	390.000
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	Şirket	1.210.000
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Şirket	86.500
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Hariç)	Şirket	212.607
Aracılık Komisyonu	Şirket	32.400.000
Hukuki Danışmanlık (Vergiler Hariç)	Şirket	750.000
Bağımsız Denetim (KDV Hariç)	Şirket	500.000
Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	Şirket	3.000.000
Değerleme Hizmeti	Şirket	700.000
Şirketin Katlanacağı Toplam Maliyet		**39.249.107**
Toplam Maliyet		**39.249.107**
Pay Başına Maliyet		**0,7850**

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU
HALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

		**Maliyet hesaplaması, vergi etkisi sonrası için öngörülen halka arz fiyatı olan 25,20 TL'ye göre hesaplanmıştır.* Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşların hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumundaki Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.
E.2a	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	Şirket'in 145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 725.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 50.000.000 TL artırılarak 195.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. 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 güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket'in sermaye artırımı yoluyla ihraç edeceği 50.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek kaynaktan halka arz maliyetleri düşüldükten sonra elde edilecek net halka arz gelirinin kullanım yerleri ile ilgili bilgiler aşağıda yer almaktadır. 1- İlişkili olan taraflara olan borcun ödemesi* (Net Halka Arz Gelirinin %10-15) 2- Şirket'in iştiraki pozisyonunda bulunan Sour Turizm A.Ş. ve Çağrankaya Turizm firmalarına sermaye ödemesi (Net Halka Arz Gelirinin %10-15) 3- Şirket'in İstanbul, Kocaeli ve Antalya'da bulunan mevcut arsalar üzerinde geliştirme ve inşaat finansmanında kullanılmak üzere; (Net Halka Arz Gelirinin %75-80) 4- İşletme sermayesi. (Net Halka Arz Gelirinin % 0-5) **Şirketin 14.06.2024 tarihli kredisinin ilişkili taraflar tarafından ödenmesi nedeniyle halka arz gelirinin %10-15 aralığı ilişkili taraflara ödenecektir.* Söz konusu fon kullanım oranları yukarıda gösterilen kategoriler arasında Şirket menfaatleri ve / veya ihtiyaçları doğrultusunda değişkenlik gösterebilecektir.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C.
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
0765 0291 7790 0001
T.C.
1923
HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ram Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Ram Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir. Şirket ve sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gayrimenkullerin değerlemesini yapan Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	Şirket, 12.03.2024 tarihli ve 2024 / 006 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü kapsamında; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. Şirket'in mevcut ortakları olan AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş., Süleyman Ekşi, Mücahid Hamza Ekşi ve Ebubekir Ekşi tarihli taahhütleri ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına

			yol açacak şekilde satışa konu etmeyeceklerine (Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasını takiben gerçekleştirilecek fiyat istikrarı işlemleri neticesinde geri alınan paylar haricinde Borsa İstanbul'dan alınan Şirket payları satışa konu edilebilecektir.), halka arza konu etmeyeceklerine, bu doğrultuda bir karar almayacaklarına ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacaklarına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacaklarına ve ayrıca bu pay sahiplerinin, halka arza konu olmayan Şirket paylarını, izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacaklarına, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarına veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve / veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceklerine, Borsa İstanbul'un ilgili pazarında bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacaklarına ve yönetim kontrolüne sahip oldukları herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacaklarına ilişkin taahhütte bulunmuşlardır. Şirket ayrıca 13/06/2023 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde, halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Kurul'a başvuruda bulunulacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 31.03.2024 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Sulanma Etkisi*	**(TL)**
Halka Arz Öncesi Defter Değeri**	3.445.642.550
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	145.000.000
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	23,76
Halka Arz Fiyatı	25,20
Sermaye Artırımı (nominal TL)	50.000.000
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	**1.260.000.000**
Halka Arz Masrafları	39.249.107
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.220.750.893
Halka arz Sonrası Defter Değeri	4.666.393.443
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	195.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	23,93
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	0,17
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	%0,7
Yeni Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	-1,27
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-%5,04

** Vergi etkisi sonrası için öngörülen halka arz fiyatı olan 25,20 TL'ye göre hesaplanmıştır.*

***31.03.2024 sonu itibarıyla toplam özkaynak değeri*

Not: Hesaplamalar varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilir.

E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka bir kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda Konsorsiyum Üyeleri olan yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

41

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0786 0291 7700 0001

HALKYATIRIM 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):

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 ile 31.03.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tabloları hazırlayan bağımsız denetçiye ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır:

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Rapor Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
RAM Bağımsız Denetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi	Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak No:1 Maslak 1453 Sitesi T4 A Blok Daire:40 34398 Sarıyer İstanbul	31.12.2021 31.12.2022 31.12.2023 31.03.2024 30.06.2024	Ömer Çekiç	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

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

İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla bağımsız denetim kuruluşunun ve sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesi söz konusu olmamıştır.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 yılları ile 31.03.2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş seçilmiş finansal tablo kalemleri aşağıda yer almaktadır.

(TL)	Cari dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2024	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021
VARLIKLAR				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084
Ticari Alacaklar	4.484.515	5.507.906	11.659.364	8.791.249
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*4.484.515*	*5.507.906*	*11.659.364*	*8.791.249*
Diğer Alacaklar	-	-	1.709.705	-
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	*3.361*	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-	-	*1.706.344*	-
Stoklar	234.873.193	234.873.193	226.691.709	226.691.709
Peşin Ödenmiş Giderler	791.254	1.077.319	71.511	2.088.424
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	-	7.074	-
Diğer Dönen Varlıklar	9.244.559	11.623.835	9.243.008	13.677.243
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	**251.000.713**	**254.860.076**	**264.290.811**	**332.857.709**
DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar	-	-	10.153	16.677
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-	-	*10.153*	*16.677*
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	49.931.234	33.818.695	-	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	226.130	241.548	303.221	121.027
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.149.150.000	3.149.595.139	2.376.355.940	1.983.452.040
Maddi Duran Varlıklar	980.563	993.912	1.441.813	2.330.410
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17.651	27.400	66.392	110.977
Peşin Ödenmiş Giderler	228.695.648	228.695.648	-	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Diğer Duran Varlıklar	-	-	16.635.662	36.271.698
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**3.429.001.226**	**3.413.372.342**	**2.394.813.181**	**2.022.302.829**
TOPLAM VARLIKLAR	**3.680.001.939**	**3.668.232.418**	**2.659.103.992**	**2.355.160.538**

(TL)	Cari dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.03.2024	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	165.772.251	182.400.002	5.972.740	39.200.693
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	32.527	3.071.266	55.259.445	88.808.569
Ticari Borçlar	1.278.830	2.432.733	2.317.586	1.223.156
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*1.278.830*	*2.432.733*	*2.317.586*	*1.223.156*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	794.158	246.557	137.232	185.316
Diğer Borçlar	45.385.899	51.045.729	39.607.247	782.087
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*45.229.102*	*47.849.566*	*39.587.372*	*452.812*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*156.797*	*3.196.163*	*19.875*	*329.275*
Ertelenmiş Gelirler	20.346.928	20.320.312	47.414.821	51.470.671
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	62.445	-	108.420
Kısa Vadeli Karşılıklar	465.917	360.554	383.375	449.125
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*192.507*	*116.200*	*59.938*	*52.640*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	*273.410*	*244.354*	*323.437*	*396.485*
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**234.076.510**	**259.939.598**	**151.092.446**	**182.228.037**
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	93.617	109.168	4.243.482	77.981.867
Uzun Vadeli Karşılıklar	189.262	152.214	84.092	100.836
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*189.262*	*152.214*	*84.092*	*100.836*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	446.734.531	332.449.463
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**282.879**	**261.382**	**451.062.105**	**410.532.166**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**234.359.389**	**260.200.980**	**602.154.551**	**592.760.203**
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**3.445.642.550**	**3.408.031.438**	**2.056.949.441**	**1.762.400.335**
Ödenmiş Sermaye	145.000.000	145.000.000	145.000.000	145.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	498.005.973	498.005.973	498.005.973	498.005.973
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak				
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	(3.806)	2.168	6.916	(7.276)
Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	*(3.806)*	*2.168*	*6.916*	*(7.276)*
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	*(3.806)*	*2.168*	*6.916*	*(7.276)*
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	2.765.023.297	1.413.936.552	1.119.401.638	882.957.743
Net Dönem Karı / Zararı	37.617.086	1.351.086.745	294.534.914	236.443.895
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**3.445.642.550**	**3.408.031.438**	**2.056.949.441**	**1.762.400.335**
TOPLAM KAYNAKLAR	**3.680.001.939**	**3.668.232.418**	**2.659.103.992**	**2.355.160.538**

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1973
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ TABLOSU

31.03.2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili düzenleme**	**31.03.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.384.023.193	3.384.468.332	2.603.047.649	2.210.143.749
C	İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	49.931.234	33.818.695	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-	3.361	-
	Diğer varlıklar		244.440.320	248.167.568	41.144.542	63.407.705
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	3.680.001.939	3.668.232.418	2.659.103.992	2.355.160.538
E	Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	165.898.395	185.580.436	65.475.667	205.991.129
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	45.229.102	47.849.566	39.587.372	452.812
I	Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	3.445.642.550	3.408.031.438	2.056.949.441	1.762.400.335
	Diğer kaynaklar		23.231.892	26.770.978	497.091.512	386.316.262
D	**Toplam kaynaklar**	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	3.680.001.939	3.668.232.418	2.659.103.992	2.355.160.538
Diğer Finansal Bilgiler			**31.03.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-	-	-
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-	-	-
J	Gayrinakdi krediler (*)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	15.904.770	18.300.605	411.892.293	1.815.100.249
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22(e)	-	-	-	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen veya Şirket yönetiminin esaslı addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, likiditesine, finansal durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek ilave risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunuluş sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 A N I 173

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kısık Mah. Yamanoğlu Cad. No: 52/1 Beşiktaş/İstanbul
Tel: (0212) 327 6622 Fax: (0212) 327 3825
Ticaret Sicil No: 0785 0291 7790 0001

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5.1. İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler

Şirket'in sınırlı gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket Kurul'un iznini müteakip Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin 04.01.2024 tarihinde tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları 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, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşabilir.

Şirket portföyünde yer alan mevcut ve/veya ileride portföye dahil edilebilecek gayrimenkullerin etkin bir biçimde yönetilememesi veya portföydeki projelerin karlı bir şekilde geliştirilememesi veya Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralanmasının karlı bir şekilde gerçekleştirilememesi halinde Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz olarak etkilenebilir.

Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve/veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Projelerin satış ve kiralama safhalarına ilişkin olarak; Şirket'in gelirleri, projeleri kapsamında mevcut durumda inşa edilen ve gelecekte inşa edilebilecek gayrimenkullerin satışı ve Şirket'in kiralamış olduğu gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerine bağlıdır.

Şirket'in hasılatı gayrimenkul satışları ve gayrimenkul kiralama gelirlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 ile 31.03.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemler itibarıyla kira gelirleri BJK Kabataş Vakfı ile akdedilen kira sözleşmesinden oluşmaktadır.

Gayrimenkullerin satışları bakımından, talebin az olması, Şirket'in öngördüğü hızda, adette ve/veya fiyatta satılamaması, müşterilerin satın almaktan cayması ve müşterilerin ödemelerinin iadesini talep etmesi, alıcılara uzun vadeli ödeme seçenekleri sunulması durumları söz konusu olabilir. Bağımsız bölümlerin satışı beklendiği hızda gerçekleşmeyebilir ve/veya müşterilerin sözleşmeden dönmesi ve/veya cayması durumunda bu satışlar tamamlanamayabilir, elde edilen satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Şirket'in portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

Şirket'in portföyü mevcut durumda İstanbul/Marmara bölgesi ve Antalya'da yer almakta olup bu sebeple Şirket portföyünde yoğunlaşma riski bulunmaktadır. Şirket, gelecekte benzer konseptte farklı projeler geliştirme stratejisinde başarılı olamaz ise, Şirket'in orta ve uzun vadede gelir ve kârlılık performansı, mevcut portföyü ile sınırlı kalabilir. Yoğunlaşma riski neticesinde, Şirket'in mevcut portföyünde ve portföyün bulunduğu yerlerde yaşanabilecek herhangi bir başarısızlık ve/veya olumsuzluk, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in Pendik, Gebze, Gaziosmanpaşa ve Gazipaşa'da bulunan arsalarında geliştirilmesi planan projeler ve Gazipaşa'daki ön izin hakkı kapsamında yapılması planan otel projesi henüz başlangıç aşamasındadır. Bu doğrultuda, çeşitli mücbir

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Ayrıca, GYO Tebliği m.23/1 (c) uyarınca Şirket, inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve yüklenici firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket, inşaat hizmeti verecek yüklenici firma bulamayabilir veya hizmet alan yüklenici iflas veya tasfiye halleri dahil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

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

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

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0796 0291 7790 0001

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1925 173

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Cad. No: 5/1 Üsküdar/İstanbul
Tel: 0 (216) 327 5822 Fax: 0 (216) 327 9825
Mersis No: 0786 0691 7700 0001

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Sarıgöl Mahallesi, 6802 ada, 1 parsel olarak kayıtlı 2.260,84 m² büyüklüğündeki arsada 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre taşınmazın emsali 1,80 olmakla birlikte Gaziosmanpaşa Belediyesi'nce onaylanan avan proje kapsamında parselin imar transferi yoluyla emsal hakkı 4,58'e artırılmış ve değerleme raporunda anılan emsal kullanılmıştır.

Şirket'in proje geliştirmesinde imar planında, yapılaşma koşullarında ve belirlenen emsalde değişiklik meydana gelmesi faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, kira gelirlerinin tamamı BJK Kabataş Vakfı ile akdetmiş olduğu kira sözleşmesi kapsamında elde etmekte olup BJK Kabataş Vakfı'nın kira sözleşmesini feshetmesi veya zamanında kira bedellerini ödememesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in portföyünde bulunan Çamlıca / İstanbul'da bulunan okul binası BJK Kabataş Vakfı'na kiralanmıştır. BJK Kabataş Vakfı, Şirket'in istemediği bir zamanda kira sözleşmesini feshedebilir veya yenilemeyebilir. Şirket'in, BJK Kabataş Vakfı yerine hızlıca yeni kiracılar bulup bu kişilerle kira sözleşmeleri akdedememeleri halinde, Şirket'in kârlılığı olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in BJK Kabataş Vakfı'ndan kira ödemelerini zamanında ve tam olarak tahsil edememesi, kiralamaların rayiç bedelin altında gerçekleşmesi gibi sebeplerle Şirket'in nakit akışında düşüşler yaşanabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Her ne kadar Şirket'in portföyünde proje geliştirmeye uygun arsalar bulunsa da gerek imar koşulları gerekse mali koşullardan dolayı Şirket gelecekte, proje geliştirebileceği uygun arazi bulamayabilir ve/veya proje geliştirmek için uygun arsaların alım satımı, bahsi geçen arsaların mülkiyet durumu veya piyasadaki rekabet gibi hususlar sebebiyle ilgili arsalar tercih edilmeyebilir. Şirket'in ana konusunun gayrimenkul projeleri geliştirmesi olduğu düşünüldüğünde; proje geliştirilecek arsa bulunamaması veya bulunan arsaların makul fiyatlarla temin edilememesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve/veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Projelerin satış safhalarına ilişkin olarak; Şirket'in gelirleri, inşa edilen ve ileride inşa edilecek gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, projelerde yer alan yapılar planlanan hızda veya hiç satılamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, alıcılara uzun vadeli ödeme seçenekleri sunulması gerekebilir, satış bedellerinin tahsilatı gecikebilir veya hiç yapılamayabilir, müşteriler satın almaktan cayabilir, satış sözleşmelerini feshedebilir ve yapmış oldukları ödemelerinin iadesini talep edebilir. Şirket'in satışlarında ve tahsilatlarında yaşanabilecek sorunlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Projelerin kiralama safhalarına ilişkin olarak; Projelerde yer alacak olan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilemeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olamayabilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza edemeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülmeyen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0765 0291 7790 0001
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992 173
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Şirket'in faaliyetleri kapsamında kullandığı ürünlerinde, emtia fiyatlarında ve döviz kurlarında meydana gelebilecek artışlar başta olmak üzere muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler, maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat maliyetinin tahmin edilen maliyet tutarını aşmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Tedarikte yaşanabilecek sorunlar ve yetersizlikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve büyümesini sınırlandırabilir.

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

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

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

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

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

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992 173

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

olabilecek mevzuatsal değişiklikler veya Şirket'in tabi olacağı yeni kanuni düzenlemelerin yürürlüğe girmesi halinde, Şirket'in faaliyetleri ve gelir kaynaklarında değişiklikler yaşanabilecektir. Ayrıca gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin çevre mevzuatına tabi olması sebebiyle bu mevzuata uyum, operasyonel açıdan da önem arz etmekte olup bu mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in projelerinin tamamlanma sürelerini uzatabilir veya maliyetlerini artırabilir. Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler ve bahsi geçen yükümlülüklerde zaman içerisinde gerçekleştirilebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Müteahhit firmaların faaliyetlerinden dolayı ortaya çıkabilecek yükümlülükler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket, GYO Tebliği m.23/1 (c) uyarınca inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhüt firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket, müteahhit firmaların Şirket adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açabilecekleri hasar, yaralanma ve zararlar ile kusurlu veya hileli hareketlerinden dolayı sorumlu tutulabilir ve tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bahsi geçen durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in itibarını zedeleyebilir ve faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket ilişkili taraf işlemleri yapabilir.

Şirket gerekli durumlarda ilişkili taraf ile işlem gerçekleştirebilir. Şirket ilişkili taraflarla yaptığı işlemleri piyasa şartlarına uygun olarak gerçekleştirmeye özen göstermektedir. Şirket'in ilişkili tarafları ile gerçekleştirdiği işlemlerde çıkar çatışması doğması durumunda Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir. İlişkili taraf işlemleri işbu İzahname'nin 20'nci bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.

GYO Tebliği m.29/1 uyarınca Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür 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 karşılanamaması gibi durumlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Kilit personelin kaybedilmesi, kaybedilen kilit personellerin yerine aynı nitelik ve kalitede personelin ikame edilememesi veya geç ikame edilmesi, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket, GYO olarak kısa bir zamandır faaliyet göstermektedir. Ancak GYO dönüşüm süreci öncesinde bünyesinde yer alan üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanların Şirket'te çalışmalarını sürdürmesi ve performansları, Şirket'in başarısı üzerinde etki yaratmaktadır. Şirket'in başarısının büyük ölçüde bağlı olduğu üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarda halka arz sonrası değişiklik meydana gelmesi, Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ikamede başarılı olamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Proje inşaası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali söz konusudur. Bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1023 ANI
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

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

5.2. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler

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

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. GYO'larda dağıtılan kar payları üzerinden %0 oranında stopaj yapılmaktadır ve gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması GYO statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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

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

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

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

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

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkul ve gayrimenkul projelerinin değerleri, SPK tarafından listeye alınmış olan gayrimenkul 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 değerini tam olarak yansıtamayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlemeler de mevcut değerlemelerden farklı sonuçlara ulaşabilir.

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

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

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

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdirebilir ve Şirket'in nakit akışı bu durumdan dolayı olumsuz yönde etkilenebilir.

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

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

İŞ YATIRIM
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha uygun olabilecek proje tasarımlarla, daha avantajlı lokasyonlarda Şirket'in mevcut projelerine benzer projeler geliştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler geliştirebilirler. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesi arz fazlalığına yol açabilir. Dolayısıyla Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları, beklenenin altında kalabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Bununla birlikte, Türkiye'de konut sektöründeki talep, faiz oranları ile ters orantılıdır. Türkiye'deki konut alıcıları genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artışlar, Türkiye'deki konut talebinde düşüşe sebebiyet vermiştir. Konut kredisi faiz oranları düştüğünde konut talebi artmakta, faizler yükseldiğinde ise konut talebi olumsuz etkilenmektedir. Mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde, alıcıların konut kredisi maliyetleri artabilir ve bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilir, gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

İhraç edilen paylar ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir.

Halka arz işleminden önce, Şirket'in payları Türkiye'de veya yurt dışında halka açık herhangi bir piyasada işlem görmemiştir. Halka arzın gerçekleşmesinden sonra halka arz edilen paylara ilişkin bir piyasanın oluşacağına ve gelişeceğine veya bu türden bir piyasa gelişse bile mevcudiyetini devam ettireceğine ilişkin hiçbir güvence bulunmamaktadır. Buna ek olarak, halka arz edilen paylara ilişkin oluşan piyasanın likiditesi de halka arz edilen payları elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların halka arz edilen paylara ilişkin bir Pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka arz edilen paylara ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya bu piyasa sürdürülebilir olmayabilir ve bu durumda yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları paylara ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkanlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Halka arz edilen paylara ilişkin pazarın sınırlı olması ve SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcıların, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaması, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaması veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edememesi;, halka arz edilen payları elinde bulunduranların bu payları arz ettikleri miktarda, fiyatta, zamanda ve üçüncü taraflara borsa dışında satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve halka arz edilen payların işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini etkileyebilir, fiyat halka arz fiyatının altına düşebilir.

Halka arz fiyatı, halka arz edilen payların 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. Halka arz edilen payların piyasa değeri Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelebilecek 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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1973
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanmaması, halka arz edilen payların işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcıların halka arz kapsamında aldıkları payları halka arz fiyatından veya bu fiyatın üzerinden satma imkanları hiçbir zaman olmayabilir.

Sonuç olarak, halka arz kapsamında halka arz edilen payları satın alan yatırımcılar, halka arz edilen paylara yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.

Yatırım araçlarının uygunluğu; yatırımcıların finansal durumları, sahip oldukları portföylerin niteliği gibi etkenlere göre yatırımcıdan yatırımcıya farklılık göstermekte olup paylar, her yatırımcı için uygun bir yatırım aracı olmayabilir. Bu durum, ilgili yatırımcıların yatırımdan bekledikleri faydayı elde edememelerine ve zarar etmelerine yol açabilecektir.

Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve bu durum hisselerin likiditesini ve hisse fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 50.000.000 TL nominal değerli pay BIST'te işlem görecektir ve bu paylar Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesinin %25,64'üne karşılık gelmektedir.

Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

Şirket'in ana pay sahipleri tarafından ileride yapılabilecek pay satışları, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

Şirket'in 12.03.2024 tarih ve 2024/006 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket'in paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca bedelsiz ve bedelli sermaye artırımı yapılmayacağına, halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca halka arz edilen paylar dışında kalan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunulmuştur.

Yukarıda yer verilen taahhüde konu süre sona erince Şirket, bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımına gidebilir. Söz konusu işlemler, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir, payların Borsa fiyatı düşebilir.

Aynı şekilde Şirket'in pay sahipleri Süleyman Ekşi, Ebubekir Ekşi, Mücahid Hamza Ekşi ve Ahes İnşaat ve Tic. San. A.Ş.'nin verdikleri 12.03.2024 tarihli taahhütler ve AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ise 12.03.2024 tarih ve 2024/006 sayılı Yönetim Kurulu Kararı kapsamında Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceklerini (Borsa İstanbul'dan alım yoluyla edinilen ortaklık payları hariç olmak üzere), bu doğrultuda bir karar almayacaklarını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacaklarını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacaklarını ve ayrıca, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceklerini, şüpheye

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

AHES
YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
İTO 902399
T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1923
HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

TL'nin değerindeki dalgalanmalar pay fiyatını etkileyebilir.

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

Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

İhraç edilen paylarda, ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, Şirket paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasının sürekli veya geçici olarak kapatılması, Borsa Yönetim Kurulu tarafından Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılması vb. durumlarda Şirket paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Diğer Riskler

Bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer verilen diğer riskler:

Kredi Riski

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

Faiz Oranı Riski

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

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

Likidite Riski

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

Kur Riski

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

Satışlara İlişkin Yoğunlaşma Riski

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Şirket'in yürüttüğü faaliyetler genel olarak 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, GYO Tebliği'nin yanı sıra 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir.

<u>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat</u>

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırımlarına Yönelik Sınırlamalar

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

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

AYES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0785 0291 7790 0001
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992
ALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ALKYATIRIM GMENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

<u>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Esaslar</u>

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

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

iştirak edebilir.

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

<u>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföylerine İlişkin Esaslar</u>

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

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

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısık
Tel: 0216 327 8822
Ümraniye V.D. 7930
Mersis No: 0780
T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1923
ATA MENKUL KIYMETLER A.Ş.

yatırım yapmak zorundadır.

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

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

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

Çevre Mevzuatı

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

Çevresel Etki Değerlendirmesi

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992 173

HALK YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

mevzuat kapsamında gereken ilgili diğer lisansları almakla yükümlüdür. ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından dört şekilde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararı ilgili Yönetmelik EK-2'deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.
- Çevre Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirilmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çere üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca "ÇED Olumlu" kararı veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.

"ÇED Olumlu" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı bulunan ve eşik değeri olan projelerde yapılacak kapasite artışı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması durumunda, her bir kapasite artışı miktarının mevcut proje kapasite ile toplanması ve bu toplamın ÇED Yönetmeliği'nin EK-1'inde yer alan eşik değerde olması ya da üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 8. maddesi kapsamında; EK-2'deki listede yer alan eşik değer ve üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 16. maddesi kapsamında yeniden başvuru yapılması gerekmektedir.

Çevre İzni

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği, çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi fazla olan faaliyetlerde bulunan işletmeler ve çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi olan faaliyetlerde bulunan işletmelerdir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Kanunu'nda veya ikincil mevzuatta belirtilen yükümlülüklere uymayan işletmelere uyarıda bulunabilir ve meydana gelen ihlalin giderilmesi için ilgili işletmeye süresi 1 yılı aşmayan bir düzeltme süresi verebilir. İhlalin devam etmesi halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işletmenin faaliyetlerinin tamamının veya bir kısmının, geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına karar verebilir. Çevre Kanunu hükümlerini ihlal eden

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173
HALK YATIRIM

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

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

Sosyal Güvenlik Mevzuatı

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

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

İş Sağlığı ve Güvenliği

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

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

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

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
1523
HALKYATIRIM

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

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

İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

İnşaat ve Yapı Kullanımı

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

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

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

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

Yapı Ruhsatları

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

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

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

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

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

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

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

AKES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM DEĞERLER A.Ş.

2019	Şirket'in maliki olduğu İstanbul ili Üsküdar ilçesinde bulunan 9 katlı betonarme yapı niteliğindeki okul binası, 01.09.2019 tarihinde kurumsal kiracıya kiralanmıştır.
2020	İstanbul ili Pendik ilçesinde bulunan 12046.00 m² büyüklüğünde ticari nitelikteki arsa satın alınmıştır.
2020	Kocaeli ili Gebze ilçesinde bulunan 6675.41 m² büyüklüğündeki arsa satın alınmıştır.
2020	Şirket'in 10.000.000 TL olan sermayesi 145.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
2023	Antalya ili Gazipaşa ilçesinde bulunan 6141.28 m² büyüklüğünde ve villa projesi yapılmak üzere arsa satın alınmıştır.
2023	Antalya ili Gazipaşa ilçesinde bulunan 53676.39 m² büyüklüğünde ve 5 yıldızlı 700 yataklı otel tesisi gerçekleştirmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan ön izin alınmıştır.
2023	İstanbul ili Gaziosmanpaşa ilçesinde bulunan Vadi Evleri Projesi kapsamında yapımı tamamlanan 174 adet konut ve 28 adet dükkan ve 1 adet ticari yapı vasfındaki taşınmazın tapuları teslim alınmıştır.
2023	Şirket tarafından, Sour Turizm ve Çağrankaya Turizm şirketlerinin %49 hissesi satın alınmıştır.
2023	Kurul'un 5.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02-46161yazı ile Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., "AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

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

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

8. Sour Turizm iştiraki ile Antalya ili Gazipaşa ilçesinde bulunan 53.149,97 m² büyüklüğünde ve 5 yıldızlı 700 yataklı otel tesisi gerçekleştirmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan ön izni alınan arsa ve

9. İstanbul ili Gaziosmanpaşa ilçesinde bulunan Vadi Evleri Projesi kapsamında yapımı tamamlanan 174 adet konut, 28 adet dükkan ve 1 adet ticari yapı vasfındaki taşınmazlar bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1023 173

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

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

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

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

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

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

tarihli yazısına istinaden, AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izini almıştır.

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

Şirket'in işbu izahname tarihi itibarıyla yatırımları aşağıdaki şekildedir:

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Çamlıca Okul Binası	İstanbul/Üsküdar	%100	Şirket Özkaynakları
Gaziosmanpaşa Vadi Evleri	İstanbul/Gaziosmapaşa	%100	Şirket Özkaynakları
Pendik Ticari ve Konut Nitelikli Arsa	İstanbul/Pendik	%0	Ön satışlar, Şirket Özkaynakları,
Gebze Ticaret Nitelikli Arsa	Kocaeli/Gebze	%0	Ön satışlar, Şirket Özkaynakları,
Gaziosmanpaşa Arsa	İstanbul/Gaziosmapaşa	%0	Ön satışlar, Şirket Özkaynakları,
Gazipaşa Arsa	Antalya/Gazipaşa	%0	Ön satışlar, Şirket Özkaynakları,
Gazipaşa otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis edilen üst kullanım hakkı	Antalya/Gazipaşa	%0	Ön satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri

Şirket, portföyünde bulunan arsalarda inşaat ruhsatı alınmasına müteakip proje geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen şirketlerin yatırımları ise 31.03.2024 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Çağrankaya Turizm - Gazipaşa otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis edilen üst kullanım hakkı	Antalya/Gazipaşa	%0	Ön satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri
Sour Turizm - Gazipaşa otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis edilen üst kullanım hakkı	Antalya/Gazipaşa	%0	Ön satışlar, Şirket Özkaynakları, Banka Kredileri

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

Şirket, Koru Mahallesi, 1470 Ada 1 Parsel, 1471 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 53.679,39 m² arsanın 49

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 14 Haziran 2023 tarihinde, 143.767.000 TL (31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL karşılığı 227.545.937 TL) tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir.

Ön izin aşamasında Kültür Bakanlığı tarafından kesin tahsis yapılması için gereken Şirket ve iştirakleri tarafından yapılması gereken yükümlülükler şu şekilde belirlenmiştir:

1. Ön izne konu taşınmaza ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı [Yatırımcı tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak imar uygulamasının (ifraz, tevhit, terkın ve benzeri işlemlerin) yaptırılması ve imar parselinin oluşturulmasını takiben taşınmazın kesin yüzölçümü belirlenecektir.],
2. İlgili idaresinden onaylı aplikasyon krokisi, (Ön izne konu alan için, "nez" formatında, koordinatlı ve projeksiyonu tanımlı şekilde sayısal olarak hazırlanacaktır.),
3. 25/11/2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği hükümlerine göre yatırıma uygun ÇED Raporu,
4. Kurulan veya var olan anonim şirketin kuruluş, sermaye ve ortaklık yapısını gösterir onaylı Ticaret Sicili Gazetesi ve Hazır Bulunanlar Listesi,
5. Türk Ticaret Kanununun ilgili hükümlerine göre, şirketin temsil yetkisine dair noter onaylı yönetim kurulu kararı,
6. Bölgedeki altyapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket bulunması halinde, bu birlik veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunduğuna ilişkin belge,
7. Gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre, anonim şirket adına düzenlenen Turizm Yatırımı Belgesi,

ön izin süresi içerisinde Kültür Bakanlığı'na teslim edilmelidir.

Yukarıda açıklanan yükümlülükler kapsamında, ön izin aşamasında, Ana Ortaklık Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılsı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır.

Çağrankaya Turizm'in ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 16 Haziran 2023 tarihinde, Koru Mahallesi, 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel, 1473 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 54.529,78 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 145.000.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izini almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

ATAKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780002]-4338672 sayılı yazısına istinaden, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24.500 TL karşılığında, 29 Aralık 2023 tarihinde iktisap etmiştir.

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

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

Ön izin döneminde Şirket'ten bağımsız olarak mücbir veya kamudan kaynaklanan nedenlerden dolayı oluşabilecek aksaklıkların çözülmesi için Bakanlık tarafından yasal olarak 5 yıla kadar süre verilmektedir. 5 yıllık süre zarfında ilgili aksaklık ve sebeplerin ortadan kalkmaması halinde izin sahibi Şirket tarafından ödenen avans miktarı faizsiz olarak Şirket'e iade edilecektir.

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısık [illegible] Cad. No:52/1 [illegible]
Tel: 0 [illegible] 327 8622 Fax: [illegible] 2325
Ticaret Sicil No: 785629 ITO 902399
Mersis No: 0785 0291 7700 0001

T.C.
SİVAS VALİLİĞİ
1923

75

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Türk vergi mevzuatı çerçevesinde GYO'ların faydalandığı bazı vergisel teşvikler şu şekildedir:

- Türkiye'de GYO'ların kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 5/1-d-4 maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.
- KVK 15/3 maddesi uyarınca GYO'ların elde ettiği kazançlar dağıtılsın ya da dağıtılmasın %15 vergi kesintisine tabi tutulur. Kanunun geçici 1. maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." hükmü yer almaktadır. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda vergi tevkifatı konusu 94. maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6. fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. Bu kapsamda GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.
- Halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Şirket 02.08.2024 tarih ve 2024/012 sayılı yönetim kurulu kararı ile anılan kazançlardan %50 ve üzeri oranda nakit temettü dağıtımı öngördüğünü belirtmiş olup anılan asgari vergi oranından faydalanmayı planlamaktadır.
- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir.

İlaveten, Damga Vergisi Kanunu tahtında GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisinden muaf olduğu düzenlenmiştir.

Ek olarak, Turizmi Teşvik Kanunu'nun 5'inci maddesi uyarınca turizm sektöründe, anılan kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan turizm yatırım belgesi veya turizm işletmesi belgesi alınması zorunludur.

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik kapsamında, turizm yatırımı belgesi, yatırımın türü, sınıfı ve süresini gösteren, ibraz edilen belgelerle yatırımcının beyanı üzerine Bakanlık tarafından düzenlenen belgedir. İlgili belgenin alınması için gerekli başvuru ve şartlar, söz konusu yönetmeliğin 6'ncı maddesinde düzenlenmiştir ve ilgili belgede belirtilen işletmeye açılma süresi sonra erdiğinde belge iptal edilmiş olarak kabul edilmektedir. Turizm işletmesi belgesi ise, turizm tesislerinin yatırımlarının tamamlanıp işletmeye geçildiği anda alınabilecek bir belgedir.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Genel Bakış

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" 5. maddesi uyarınca "Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır."

Şirket, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in hasılatının tamamını kiralama gelirleri konusunda faaliyetlerinden elde etmektedir. Şirket kira gelirlerini İstanbul ili Üsküdar ilçesinde yer alan Çamlıca – Okul Projesi'nden elde etmektedir. Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.03.2023 ve 31.03.2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde elde ettiği kira gelirlerine ilişkin tablo aşağıda sunulmaktadır.

(TL)	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Kira Gelirleri	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044
TOPLAM	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044

Şirket'in brüt kârı 31.12.2021 tarihinde sona eren dönemde 31.812.004 TL olarak gerçekleşmiş olup 31.12.2022 tarihinde sona eren dönemde brüt kâr %11,65 artarak 35.519.655 TL'ye ulaşmış, 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde ise %27,04 azalarak 25.13.240 TL olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte 01.01-31.03.2023 dönem sonu 7.460.355 TL kira geliri 01.01.-31.03.2024 tarihleri arasında yaklaşık %6,32 azalarak 6.988.159 TL olarak gerçekleşmiştir.

Denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihleri finansal veriler, 31.03.2024 itibariyle satın alma gücü esasına göre düzenlenmiştir. Bu kapsamda kira gelirinin bir yıllık TÜFE oranındaki artışı enflasyonun altında kaldığından ilgili kalemlerde azalış gerçekleşmiştir. Bununla birlikte kira sözleşmesi eylül ayında yenilenmekte olup, ilgili ay itibariyle kira bedelinde artırım yapılmaktadır. Bağımsız denetim raporunda ise kira geliri, hasılat kalemiyle incelenen finansal dönemler itibariyle yer almaktadır. Bu nedenle her ne kadar belirtilen finansal dönem tarihlerinde kira gelirlerinde azalma gerçekleşmiş şekliden belirlenese de uyumsuzluk meydana gelmesinin sebebi, açıklandığı üzere enflasyon muhasebesi yapılması ile kira bedelinin güncellendiği ay itibarıyla finansal inceleme dönemlerinin farklılık arz etmesinden kaynaklanmaktadır.

Kiracı olan Beşiktaş Kabataş Vakfı Okulları ile 01.09.2019 yılı başlangıç tarihli kira kontratı akdedilmiştir. Kiracı ile yapılan anlaşmaya göre 1.yıl aylık 650.000-TL, 2. yıl 750.000-TL ve 3. yıl 900.000-TL kira bedelleri belirlenmesinde mutabık kalınmıştır. Kira sözleşmesinin 3.yılından itibaren yıllık kira bedeli belirlenirken, yasal TEFE-TÜFE/2 oranında artık uygulanmıştır. Bu kapsamda sırasıyla 4. yıl aylık 1.439.190-TL ve 5. yıl aylık 2.249.166,13 *(halihazırda devam eden aylık kira bedeli)* olarak belirlenmiştir. Kiraya verene Türk Borçlar Kanunu tarafından tanınan haklar doğrultusunda, kira sözleşmesinin 5. yılının dolmasına müteakip kira bedelinin emsal değere uyarlanması talep edilebilmektedir. Beşiktaş Kabataş Vakfı ile yapılan kira sözleşmesinin 5.yılı 2024 yılının eylül ayında dolmaktadır. İlgili tarih

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 273
AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

itibariyle Şirket kira uyarlama hakkına kazanacak olup, kira bedeli güncel rayiç bedele uyarlanması planlanmaktadır. 31.03.2024 tarihli ALESTA Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, güncel aylık kira bedelinin emsalleri 5.935.000 -TL olarak belirlenmiştir.

Şirket'in yukarıda bahsi geçen tamamlanmış projelerine ve işbu izahname tarihi itibarıyla geliştirme süreci devam eden projelere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

Tamamlanmış Projeler

Çamlıca Okul Binası



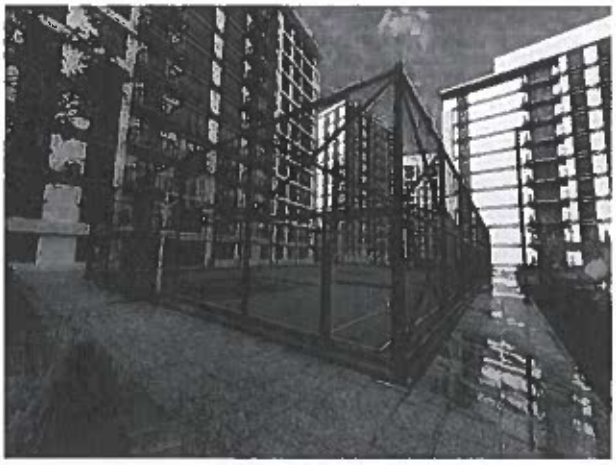


Yapımı 2018 yılında başlamış ve 2019 yılında tamamlanmış olan işbu proje İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Küçük Çamlıca mahallesinde yer almakta olup 24.244 m^2 kapalı alana sahiptir. Okul binası olarak kullanılan bina, 2019 yılından beri kiralanmaktadır.

İlgili konu taşınmaz için 31.03.2024 değer tarihli Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme rapor uyarınca taşınmazın toplam değeri KDV hariç 1.343.600.000 TL'dir.

Projenin yer aldığı bölgenin özel okullar açısından tercih edilen bir bölge olması, toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilirliğinin yüksek olması ve orta ve üst gelir grubunun ikamet ettiği bölgeye yakın konumlu olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Gaziosmanpaşa Vadi Evleri





Projenin yapımına 2020 yılında TOKİ tarafından başlanmış olup 2023 Eylül ayı itibari ile projeni inşası tamamlanmış ve Şirket'e teslimi gerçekleşmiştir. TOKİ tarafından yapılan İstanbul ilinin, Gaziosmanpaşa ilçesinde yer alan Vadi Evleri projesi 813 konut ve 31 adet

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
T.C. 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 173

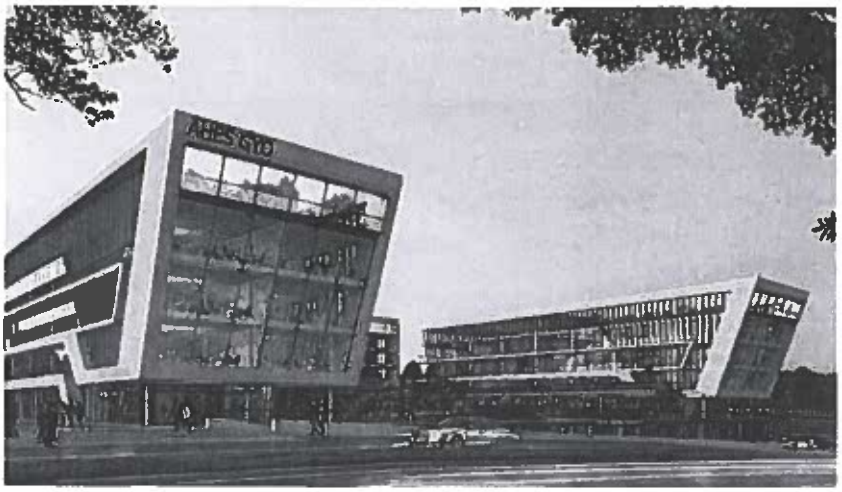
dükkandan oluşmaktadır. Toplam 813 adet konutun 174 adet dairesi Şirket'e aittir. İşbu 174 dairenin 125 adedi 3+1, 22 adedi 2+1 ve 27 adedi 1+1'dir. Şirket toplam 19.948 m^2 satılabilir inşaat alanına sahiptir. 28 adet dükkan ve 1 adet ticari yapının tamamı ise Şirket'e ait olupdükkanların toplam kapalı alanı yaklaşık 4.845,67 m^2'dir.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili konutların 6 tanesi satış vaadi sözleşmesiyle müşterilere satılmış olup 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla müşteriye teslimatları yapılmamıştır. Geriye kalan 168 adet dairenin, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme raporu uyarınca 31.03.2024 tairhi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.206.255.000 TL'dir.

Projenin yer aldığı bölgenin merkezi konumda yer alması, taşınmazların tercih edilen konut alanında yer alması, karma kullanımlı projede yer alması ve ulaşılabilirliğinin yüksek olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Henüz İnşaat Ruhsatı Alınmamakla Birlikte Proje Geliştirmesi Planlanan Arsa Niteliğindeki Taşınmazlar

Pendik Ticari ve Konut Nitelikli Arsa



Pendik Ticari ve Konut Arsası'nda, proje geliştirme çalışmalarına mevcut durum itibarıyla devam edilmekte olup, projenin inşaatının 2024 yılının 4. çeyreğinde başlaması ve inşaat başlangıcından itibaren 24 ay içinde inşaatın tamamlanması öngörülmektedir. Arsa üzerinde yapılması hedeflenen projenin, mevcut durum itibarıyla yaklaşık 35.000 m^2 kapalı inşaat alanına sahip olması ve projenin %20'sinin konut alanı geri kalan %80 oranındaki alanın ise ticaret alanı olarak değerlendirilmesi planlanmaktadır. Pendik Ticari ve Konut Arsası, İstanbul'un nüfus bakımından en büyük 4. ilçesi olan Pendik ilçesinde yer alacaktır.

31.03.2024 değer tarihli Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme raporu uyarınca ilgili projenin gerçekleştirileceği arsanın toplam değeri KDV hariç 805.000.000 TL'dir.

Arsanın yer aldığı bölgenin gerek konut gerekse de perakende / ofis sektörleri için tercih edilen bir lokasyon olması, parselin ticaret imar haklarına sahip olması, ulaşım alternatiflerinin güçlü olması, parselin düze yakın bir topoğrafyaya sahip olması, çevresinde bulunan AVM, sosyal donatı alanları ve bilinen ofis projeleri olması sebebiyle tarif ve reklam kabiliyetinin güçlü olması, yeni açılan Pendik - Sabiha Gökçen Havalimanı metro hattında Kurtköy durağına yakın olması ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakın olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

Gebze Ticaret Nitelikli Arsa



Gebze Ticaret Nitelikli Arsası üzerinde proje geliştirme çalışmaları mevcut durum itibarıyla devam etmekte olup projenin inşaatının 2025 yılında başlaması ve inşaat başlangıcından itibaren 24 ay içinde inşaatın tamamlanması öngörülmektedir. Arsa üzerine yapılması hedeflenen projenin mevcut durum itibarıyla yaklaşık 20.000 m^2 kapalı alana sahip olması ve sanayi odaklı olan Gebze'deki önde gelen ticaret merkezlerinden biri olması hedeflenmektedir.

İlgili arsada Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2019 tarih, 2018/470 esas, 2019/334 karar no ile imar uygulamasına yönelik iptal kararı bulunması sebebiyle bölgede yeni imar uygulaması yapılana kadar yapılaşma yasağı bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı yürürlükte olmakla beraber, yeni imar uygulamasının tamamlanmasına ilişkin işlemler devam etmektedir.

31.03.2024 değer tarihli Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme raporu uyarınca ilgili projenin gerçekleştirileceği arsanın değeri KDV hariç 250.000.000 TL'dir.

Projenin yer aldığı bölgenin hem mağaza hem de ofis için tercih edilen bir lokasyon olması, ulaşım alternatiflerinin güçlü olması, parselin düze yakın bir topoğrafyaya sahip olması, çevresinde bulunan AVM, sosyal donatı alanları ve sanayi bölgesine yakın olması sebebiyle reklam ve ticari kabiliyetinin güçlü olması ve Eskihisar Feribot İskelesi ve Osmangazi Köprüsü'ne yakın olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Gaziosmanpaşa Arsa



AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1923
A N I

...YATIRIM
...GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in Gaziosmanpaşa'da bulunan arsası üzerinde otel projesi geliştirilmekte olup, tamamlanmasını takiben 195 yataklı ve 5 yıldızlı bir otel olarak faaliyet göstermesi hedeflenmektedir. Mevcut durumda arsa üzerindeki projenin geliştirilme çalışmaları devam etmekte olup projenin inşaatının 2024 yılının 4. çeyreğinde başlaması ve inşaat başlangıcından itibaren 24 ay içinde inşaatın tamamlanması öngörülmektedir.

Arsa, İstanbul'un gelişmekte olan en büyük ilçelerinden biri olan Gaziosmanpaşa'da yer almaktadır.

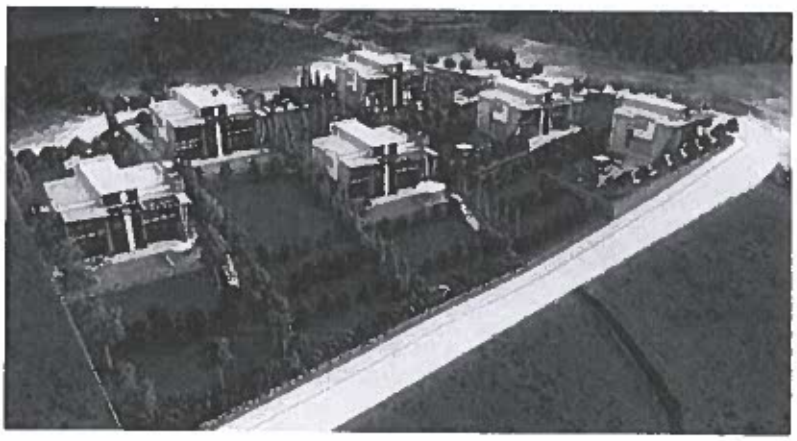
Mevcut durum itibarıyla proje yapılması hedeflenen arsasının yakın çevresinde TOKİ tarafından yaklaşık olarak 4.000 konut yapılmış olup 6.000 konutun yapımı devam etmektedir.

Diğer önemli husus ise arsaya yapılması planlanan otel projesinin İstanbul ilinin en büyük eğlence merkezlerinden biri olan İstanbul Eğlence Merkezi'nin karşında konumlanacak olmasıdır. 2022 yılı verileri uyarınca İstanbul'daki otellerin doluluk oranı %87'dir[2]. Bu doluluk oranı şehrin otel ihtiyacı olduğuna işaret etmektedir. Projenin 22.000 m² kapalı alana sahip olması hedeflenmektedir.

31.03.2024 değer tarihli Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme raporu uyarınca ilgili projenin geliştirileceği arsanın toplam değeri KDV hariç 285.000.000 TL'dir.

Arsanın yer aldığı bölgenin merkezi bakımından tercih edilen nitelikli bir bölge olması, parselin turizm, ticaret ve konut alanında yer alıyor olması ve ulaşım kabiliyetinin güçlü olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Gazipaşa Arsa



Şirket'in Antalya / Gazipaşa'da bulunan arsası üzerinde villa projesi geliştirilmekkte olup, projenin tamamlanmasını takiben toplam 12 adet her biri 200 m² kapalı alana sahip villalardan oluşması hedeflenmektedir. Toplamda 2.400 m² kapalı alana sahip olacak projenin Antalya ilinin Gazipaşa ilçesinin koru mahallesinde yer alması öngörülmektedir. Proje, bölgenin havalimanına 15 dakika mesafe uzaklıkta olacak olup villalar deniz manzaralı olacaktır.

31.03.2024 değer tarihli Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme rapor uyarınca ilgili projenin geliştirileceği arsanın değeri KDV hariç 65.000.000 TL'dir.

Projenin havalimanına yakın, denize sıfır olması ile projenin yer aldığı ilçenin turizmim sektörünün lokomotifi olması ve yola ön ve yan cepheli olması projenin sahip olduğu

[2] Türkiye Otelciler Birliği
https://www.turob.com/assets/Istatistikler-Dosyalari-image/TR-2022/STR-2022-AgUSTOS-RAPORU-TuROB.pdf

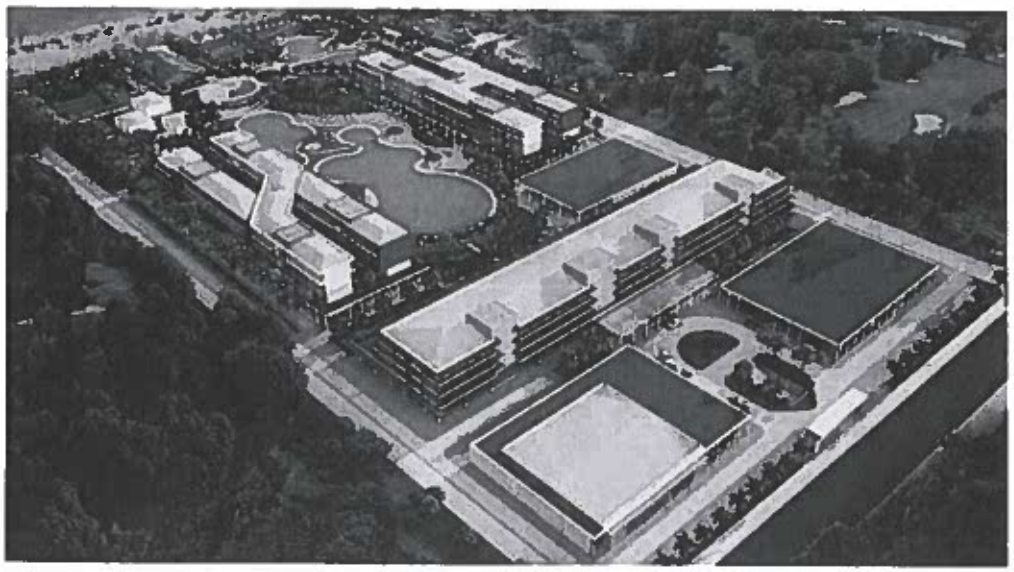
AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısık [illegible] Cad. [illegible]
Tel: [illegible] 327 8822 Fax: [illegible] 327 8825
Üniversite V.D. 7050251775 İTO: 892399
Mersis No: 0786 0251 7750 0001

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

[illegible] GAYRİMENKUL YATIRIM

avantajlar arasında yer almaktadır. Ayrıca vatandaşlık işlemleri kapsamında yabancı yatırımcıları Antalya iline olan yüksek ilgisi ile projenin sahip olduğu imar hakkı çerçevesinde müstakil / villa yapısı yapılabilir nitelikte olması sebebiyle yüksek getiri olanağına sahip olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Gazipaşa otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis edilen üst kullanım hakkı



Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açılmış olunan 2023 / 1 tahsis şartnamesinde yer alan Antalya ili, Gazipaşa ilçesi, Koru mahallesinde yer alan 53.676 m^2 yüz ölçümüne sahip 5 yıldızlı ve 700 yatak kapasiteli imar durumuna sahip arsanın 49 yıl süre ile ihalesini 2023 yılının Haziran ayında Şirket otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis edilen üst kullanım hakkı kazanmıştır.

Bakanlık tarafından verilen öz izin döneminde ÇED raporu, aplikasyon, imar durum vb. işlemler tamamlanarak 49 yıllık kesin tahsis dönemine başlanılacaktır. Ön izin döneminin 1 yıl olması planlanmaktadır.

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

Ön izin döneminde Şirket'ten bağımsız olarak mücbir veya kamudan kaynaklanan nedenlerden dolayı oluşabilecek aksaklıkların çözülmesi için Bakanlık tarafından yasal olarak 5 yıla kadar süre verilmektedir. 5 yıllık süre zarfında ilgili aksaklık ve sebeplerin ortadan kalkmaması halinde izin sahibi Şirket tarafından ödenen avans miktarı faizsiz olarak Şirket'e iade edilecektir.

31.03.2024 değer tarihli Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme rapor uyarınca arsanın değeri KDV hariç 1.576.000.000 TL'dir.

Antalya'da bulunan iki havalimanından biri Gazipaşa ilçesinde olup arsanın havalimanına uzaklığı 6 km'dir. Arsanın ilçe merkezine uzaklığı ise 3 km'dir. Projenin havalimanına yakın, denize sıfır olması ile projenin yer aldığı ilçenin turizmim sektörünün lokomotifi olması

ARES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SENATE SIVASI 1923 173

projenin sahip olduğu avantajlar arasında yer almaktadır. Ayrıca ilgili ilçede 5 yıldızlı başka bir otel bulunmaması da projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Projenin inşaat süresi 36 ay olarak öngörülmekte olup inşaata 2024 yılının 4. çeyreğinde başlanması hedeflenmektedir.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31.03.2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun piyasa değeri toplamının Üst Hakkı Kullanım Oranı (2/3) dikkate alınarak KDV hariç 1.576.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen Ön İzin sürecinde şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler ile ilgili belirlenen % 50 oranının, takdir edilen Üst Hakkı Kullanım Oranı'na (2/3) tekabül eden değeri, KDV hariç 788.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Şirket'in yürüttüğü Gazipaşa otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis edilen üst kullanım hakkı dışında özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen ve detaylı bilgilerine aşağıda yer verilen iki şirket tarafından da Kültür Bakanlığı'ndan ön izin alınmış olup, grup olarak Antalya Gazipaşa'da 5 yıldızlı ve 700 yataklı üç adet otel projesi geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen şirketlerin faaliyetlerine ilişkin bilgiler ve bu şirketlerdeki projelere aşağıda yer almaktadır:

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi

Çağrankaya Turizm 09.10.2023 tarihinde İstanbul'da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; turizm tesislerinin kiralanması, işletilmesi ve turizm organizasyonlarının düzenlenmesidir.

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 16 Haziran 2023 tarihinde, Koru Mahallesi, 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel, 1473 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 54.529,78 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 145.000.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izini almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780002]-4338672 sayılı yazısına istinaden, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24.500 TL karşılığında, 29

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Mah. [illegible] Cad. No: [illegible]
Tel: 0 216 [illegible] Faks: [illegible]
Ümraniye / [illegible] / İSTANBUL
Mersis No: 0780 0291 7700 0001

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1773 1923 U Z M A N I

ATAKALK YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

Aralık 2023 tarihinde iktisap etmiştir.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31.03.2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.560.670.000 TL olup, ilgili değer, SPK'nın gayrimenkul değerleme şirketleri listesinde yer alan bir değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; ilk aşamada, gelir yaklaşımına göre belirlenen değerin 2/3'ü ("1.560.670.000 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen ön izin sürecindeki şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %50 iskonto uygulanarak KDV Hariç 780.350.000 TL olarak tespit edilmiştir.

31.03.2024 tarihi itibarıyla, Çağrankaya Turizm'in personeli bulunmamaktadır.

Çağrankaya Turizm'in işbu izahname tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahipleri	**Pay Oranı (%)**	**Pay Tutarı (TL)**
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	51	25.500
Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	49	24.500
Toplam	**100**	**50.000**

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin Şirket dışındaki diğer pay sahibi Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'dir.

Sour Turizm Anonim Şirketi

Sour Turizm, 05.10.2023 tarihinde İstanbul'da kurulmuş olup ana faaliyet konusu turizm tesislerinin kiralanması, işletilmesi ve turizm organizasyonlarının düzenlenmesidir.

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı [illegible] Cad. No [illegible]
Tel [illegible] 6822 Fax [illegible] 9225
Ümraniye [illegible] 765029 [illegible] 902399
Mersis No: 0780 0201 7700 0001

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31.03.2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.586.000.000 TL olup, ilgili değer, SPK'nın gayrimenkul değerleme şirketleri listesinde yer alan bir değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; ilk aşamada, gelir yaklaşımına göre belirlenen değerin 2/3'ü ("1.586.000.000 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen ön izin sürecindeki şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %50 iskonto uygulanarak 793.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

31.03.2024 tarihi itibarıyla, Sour Turizm'in personeli bulunmamaktadır.

Sour Turizm'in işbu izahname tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahipleri	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	51	25.500
Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	49	24.500
Toplam	**100**	**50.000**

Sour Turizm Anonim Şirketi'nin Şirket dışındaki diğer pay sahibi Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'dir.

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi, Sour Turizm Anonim Şirketi ve Şirket tarafından Antalya Gazipaşa'da birbirine komşu parsellerde üç adet 5 yıldızlı ve 700 yataklı otel projelerinin yapılması hedeflenmektedir. Şirket ve özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen şirketler tarafından Kültür Bakanlığı'ndan otel arsası tahsisi için gerekli ön izinler alınmıştır. Bu kapsamda Şirket'in grup olarak Antalya Gazipaşa'da üç adet otel projesi bulunmaktadır.

Şirket'in gayrimenkullerine ve haklarına ilişkin işbu izahname tarihi itibarıyla 17.05.2024 tarihli değerleme raporları 31.03.2024 tarihindeki değerlemeleri göstermekte olup söz konusu raporlar kapsamında takdir edilen değerler aşağıda sunulmaktadır:

Proje	Değeri (TL) (KDV Hariç)	Finansal Tablo Sınıflaması	Rapor Tarihi ve Sayısı
Çamlıca Okul Binası	1.343.600.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-23 numaralı rapor
Gaziosmanpaşa Vadi Evleri Projesi –Dükkan niteliğindeki taşınmazlar	400.550.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-26 numaralı rapor
Gaziosmanpaşa Vadi Evleri Projesi – Konut Niteliğindeki Taşınmazlar*	1.206.255.000	Stoklar	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-26 numaralı rapor
Pendik Ticari ve Konut Nitelikli Arsa	805.000.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-24 numaralı rapor
Gebze Ticaret Nitelikli Arsa	250.000.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-25 numaralı rapor
Gaziosmanpaşa Arsa	285.000.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-22 numaralı rapor
Gazipaşa Arsa	65.000.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-21 numaralı rapor
Gazipaşa otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis	788.000.000	Henüz sınıflandırılmamıştır	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-27 numaralı rapor

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

edilen üst kullanım hakkı için verilen ön izin hakkı**			
TOPLAM	**5.143.405.000**	-	-

**: Şirket, Gaziosmanpaşa / İstanbul'da bulunan 174 adet daireyi 7 Eylül 2023 tarihinde, yüklenici şirketten teslim almıştır. 31.03.2024 tarihi itibarıyla ilgili konutların 6 tanesi satış vaadi sözleşmesiyle müşterilere satılmış olup 31.03.2024 tarihi itibarıyla müşteriye teslimatları yapılmıştır.174 adet dairenin gerçeğe uygun değeri 1.242.835.000 TL olup tabloya geriye kalan 168 adet tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.206.255.000 TL yazılmıştır.*

*** Üst kullanım hakkının tahsisini teminen verilen önizin hakkı 31.03.2024 tarihli bağımsız denetim raporunda henüz yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmamıştır.*

Şirket'in iştiraki olan Çağrankaya Turizm'in üst kullanım hakkının tahsisini teminen verilen ön izin hakkının değerini yansıtmayı amaçlayan işbu izahname tarihi itibarıyla 17.05.2024 tarihli değerleme raporları 31.03.2024 tarihindeki değerlemeleri göstermekte olup söz konusu raporlar kapsamında takdir edilen değer aşağıda sunulmuştur.

Proje	Değeri (TL) (KDV Hariç)	Finansal Tablo Sınıflaması	Rapor Tarihi ve Sayısı
Çağrankaya Turizm - Gazipaşa otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis edilen üst kullanım hakkı için verilen ön izin hakkı	780.350.000	Henüz sınıflandırılmamıştır.	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-29 numaralı rapor
TOPLAM	**780.350.000**	-	-

Şirket'in iştiraki olan Sour Turizm'in üst kullanım hakkının tahsisini teminen verilen ön izin hakkının değerini yansıtmayı amaçlayan işbu izahname tarihi itibarıyla 17.05.2024 tarihli değerleme raporları 31.03.2024 tarihindeki değerlemeleri göstermekte olup söz konusu raporlar kapsamında takdir edilen değer aşağıda sunulmuştur.

Proje	Değeri (TL) (KDV Hariç)	Finansal Tablo Sınıflaması	Rapor Tarihi ve Sayısı
Sour Turizm - Gazipaşa otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis edilen üst kullanım hakkı için verilen ön izin hakkı	793.000.000	Henüz sınıflandırılmamıştır.	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-28 numaralı rapor
TOPLAM	**793.000.000**	-	-

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü; turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde olmakla birlikte ağırlıklı olarak gelirlerini gayrimenkul satış ve kiralama faaliyetlerinden elde etmektedir.

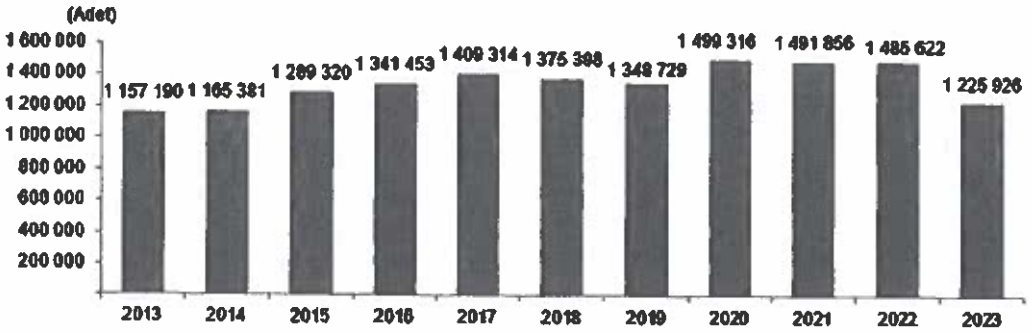
ARES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021 ve 2022 yıllarında sırası ile %5,1 ve %4,9 olan inşaat sektörünün, 2023 yılı sonundaki payı ise %5,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Konut Satışları

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet ve 2023 yılında 1.226 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir.; 2023 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 azalmıştır.



Kaynak: TÜİK

2024 Ocak-Nisan aylarında ise Türkiye'de 355 bin konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 Ocak-Nisan dönemi konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 azalmıştır. Konut satışlarında İstanbul 13.423 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 6.709 konut satışı ve %8,4 pay ile Ankara, 5.250 konut satışı ve %6,5 pay ile Antalya izlemiştir.

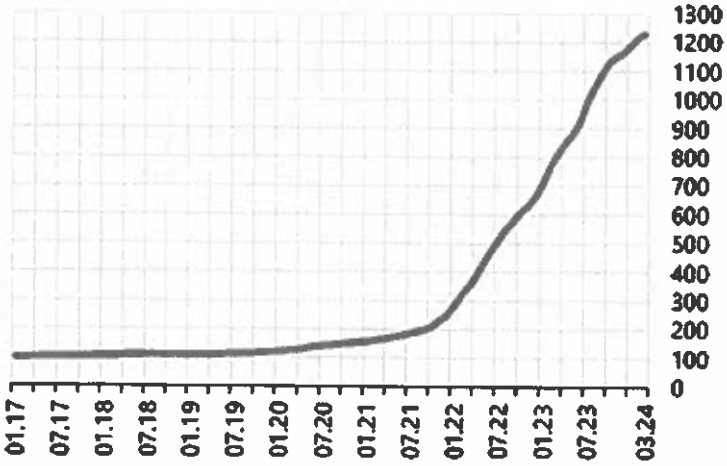
Konut Fiyatları

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Mart 2024 itibariyle ise konut fiyat endeksi önceki yılın aynı ayına oranla %52 artmıştır.

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1023
ÜZMANI 173

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

KYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

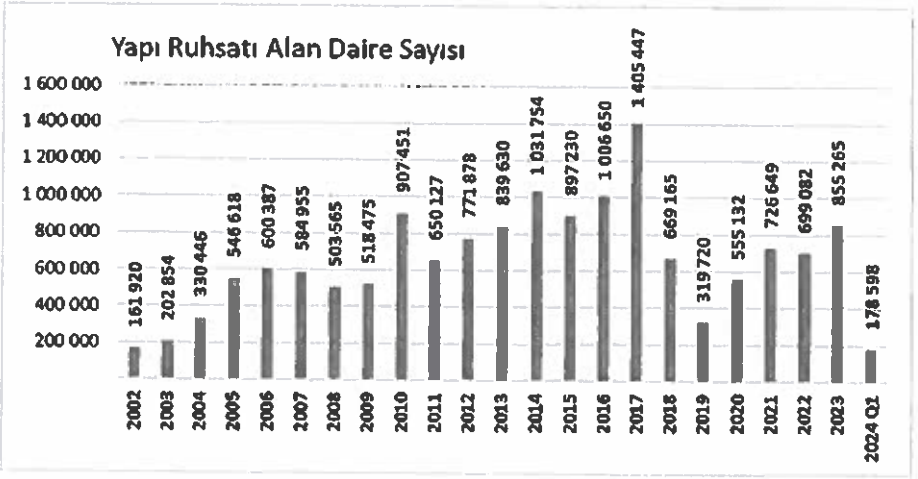


Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 1,2 oranında artarak 1230,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

2021 ve 2022 yılında Türkiye'de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 727 bin ve 699 bin'dir. 2023 yılında ise 855 bin adet daire için yapı ruhsatı alınmış olup 2022 yılına göre %22,3 yukarıdadır.



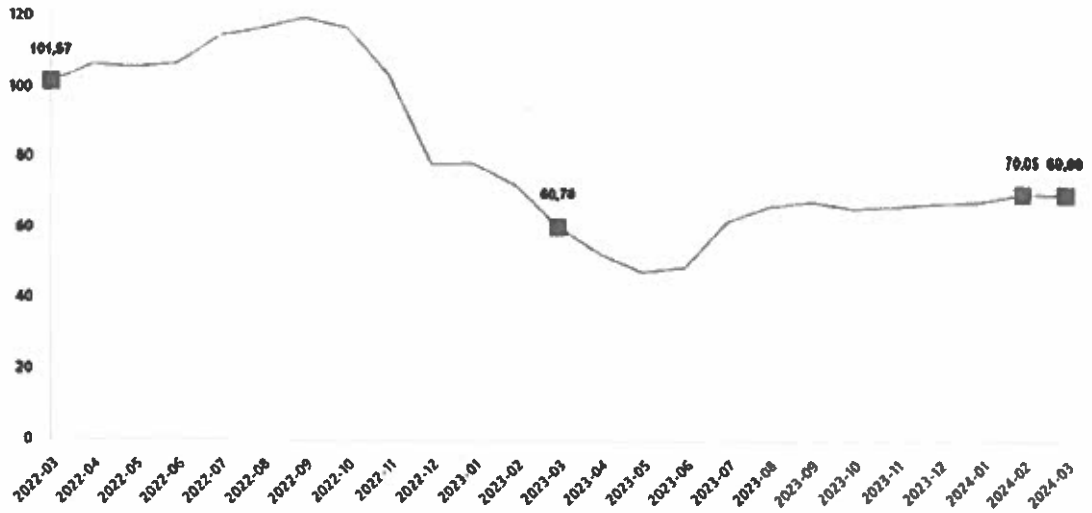
Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı ise %63 olmuştur. Mart 2024 itibariyle yıldan yılda artış %69,98 seviyesindedir.

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısık Mah. Ayazma Cad. No:51/3 Üsküdar/İstanbul
Tel: 0 216 327 8822 Fax: 0 216 327 8826
Ümraniye VD 785029 7741 TİC. 802399
Mersis No: 0785 0291 7790 0001

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Mart 2024



Kaynak: TÜİK

Türkiye gayrimenkul sektörü göz önüne alındığında Şirket'in yönetimi, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanında emtia fiyatlarındaki değişimlerin sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte; Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapılı projelerin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratacağını öngörmektedir.

İstanbul, Antalya ve Kocaeli Gayrimenkul Sektörü

Şirket'in faaliyet gösterdiği İstanbul ve Kocaeli ilinin ekonomisi sanayi ve ticarete, Antalya ilinin ise ağırlıklı olarak turizme dayalıdır. 2023 Aralık TÜİK verilerine göre İstanbul 81 il içerisinde ihracatta 1. Kocaeli ise 2. Sırada yer almaktadır. Antalya ise 2023 yılında en çok turist ağırlayan 2. il olmuştur.

İstanbul ile Kocaeli'nin sanayi ve ticaret şehirleri olmaları ve canlı ekonomileri konut satışlarını desteklemekte ve otelleri daha cazip kılmaktadır. Benzer şekilde Antalya'nın bir turizm şehri olması da konut satışlarını desteklemekte ve otelleri daha cazip kılmaktadır. 2023 yılında İstanbul'daki konut satışları 198.739 adet, Kocaeli'ndeki konut satışları 31.141 adet ve Antalya'daki konut satışları 64.721 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılında ise 2022 yılına kıyasla İstanbul'daki konut satışları %23,46, Kocaeli'ndeki konut satışları %18,16 ve Antalya'daki konut satışları ise %19,56 gerilemiştir. Aynı dönemde Türkiye konut satışları %17,5 düşmüştür.

Konaklama Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre 2023 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısı 56 milyon 693 bin 837 olurken, İstanbul, Antalya, Muğla ili en çok turist çeken şehirler oldu. Türkiye'nin turizm geliri; 2023'te bir önceki yıla göre yüzde 16,9 artarak 54 milyar 315 milyon 542 bin dolara yükselmiştir.

Antalya'ya bir önceki seneye göre yüzde 28,86 artışla 12 milyon 818 bin turist geldi. Antalya'ya en çok turist, 3 milyon 33 binle Rusya'dan gelirken Almanya'dan 2 milyon 826 bin, İngiltere'den 1 milyon 147 bin, Polonya'dan 765 bin ve Hollanda'dan da 443 bin kişi ziyaret

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısık
Tel: 0
Umraniye
Kiraz
T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1923
173
HALK YATIRIM

etmiştir. Turist rakamlarının yanı sıra gelirde de artış olmuş ve geçen yıl, kişi başı gecelik kazanç da 80 dolardan 99 dolara çıkmıştır.

2023 yılı içerisinde Türkiye geneli tesislerde doluluk oranları aşağıda sunulmuştur.[3]

İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Aylara Göre Dağılımı (2023 Ocak-Temmuz)						
Aylar	**Tesise Geliş Sayısı**			**Geceleme**		
	Yabancı	**Yerli**	**Toplam**	**Yabancı**	**Yerli**	**Toplam**
Ocak	1.492.732	2.683.637	4.176.369	3.848.931	4.934.115	8.783.046
Şubat	1.317.681.2	2.260.308	3.577.989	3.400.921	4.436.801	7.837.722
Mart	1.740.209	2.459.821	4.200.030	4.523.248	4.599.554	9.122.802
Nisan	2.516.309	2.506.278	5.022.587	7.685.720	4.674.517	12.360.237
Mayıs	4.097.542	2.829.458	6.927.000	13.536.039	5.242.769	18.778.808
Haziran	4.636.321	3.414.360	8.050.681	6.126.103	6.979.935	23.106.038
Temmuz	5.219.266	4.160.082	9.379.348	18.782.055	8.835.224	27.617.279
Toplam	**21.020.060**	**20.313.944**	**41.334.004**	**67.903.017**	**39.702.915**	**107.605.932**

İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Aylara Göre Dağılımı (2023 Ocak-Temmuz)						
Aylar	**Ortalama Kalış Süresi**			**Doluluk Oranı**		
	Yabancı	**Yerli**	**Toplam**	**Yabancı**	**Yerli**	**Toplam**
Ocak	2,58	1,84	2,10	14,62	18,74	33,36
Şubat	2,58	1,96	2,19	13,43	17,52	30,94
Mart	2,60	1,87	2,17	16,29	16,57	32,86
Nisan	3,05	1,87	2,46	21,73	13,21	34,94
Mayıs	3,30	1,85	2,71	35,69	13,82	49,52
Haziran	3,48	2,04	2,87	41,74	18,07	59,80
Temmuz	3,60	2,12	2,94	48,05	22,60	70,65
Toplam	**3,23**	**1,95**	**2,60**	**29,47**	**17,23**	**46,69**

Antalya konaklama pazarı; Türkiye'de birinci, dünyada ise üçüncü en çok yabancı turist ağırlayan şehirdir. 400'e yakın 5 yıldızlı oteli bulunan İspanya'nın tamamından daha fazla 5 yıldızlı otel ve tatil köyüne sahiptir. Türkiye genelinde 1 milyon 200 bin bakanlık belgeli yatağın %42'sine sahip Antalya'daki 954 tesiste, 244.244 oda ve 528.583 yatak bulunmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı konaklama istatistiklerinden derlediği verilere göre, 2023 yılı Nisan ayında Antalya'da belgeli otellerde doluluk oranı 2022'de %33,4 iken 2023 yılında %38,7 olmuştur. Gazipaşa ilçesi özelinde ise Ağustos 2023 tarihli resmi verilere göre, Antalya ilçede yer alan 2 tesisin oda sayısı 120, yatak sayısı 250'dir. İlçede 5 yıldızlı otel bulunmamakta olup mevcut 2 otel 3 yıldızlıdır.

[3] Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201121/isletme-bakanlik-belgeli-tesis-konaklama-istatistikleri.html

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Tel [illegible] Fax [illegible]
Ümraniye V.D. [illegible] ITO [illegible]
Mersis No. 0785 0291 7790 0001

GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

Payları Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 47 olmuştur. 31.12.2023 tarihi itibarıyla 48'e yükselmiştir. 2023 4. çeyrek itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 343 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %32,0'dır. İşbu izahname tarihi itibarıyla 47 GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 458 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşım pay oranı da %31'dir.

Yıllar	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	Fiili Dolaşım Oranı (%)	Piyasa Değerleri (Milyon TL)
2014	31	37	21.731
2015	31	42	21.465
2016	32	39	25.447
2017	31	39	26.924
2018	33	378	18.384
2019	33	36	27.777
2020	33	32	54.163
2021	37	267	94.952
2022	39	33	245.217
2023	**48**	**32**	**343.242**
2024*	**47**	**31**	**457.882**

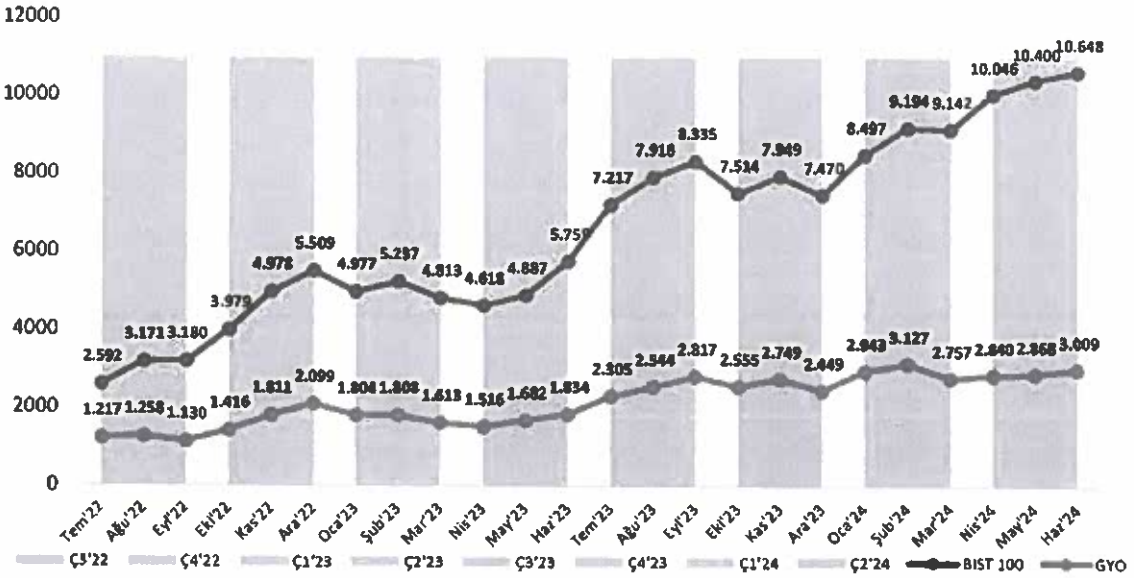
Kaynak: GYODER 2023 4.Çeyrek Raporu, Borsa İstanbul

**İşbu rapor tarihi itibarıyla*

2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanmış olan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından GYO endeksi, 2023 yılının ikinci çeyreğinde BİST 100'e paralel bir şekilde tekrar yükseliş trendine girmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde yükselişe geçen GYO endeksi seçim sonrasında politik belirsizlik ortamının dağılmasıyla birlikte yükselişine devam etmiş ve Temmuz-Eylül 2023 döneminde %54'lük bir yükselişle 2.817 puana yükselmiştir. Aynı dönemde BIST 100 endeksi %45'lik artışla GYO endeksinin gerisinde kalmış ve 3. Çeyreği 8.335 puandan kapatmıştır. 2023 yılını ise GYO endeksi 2.449 puandan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı ise 7.470 puan olarak gerçekleşmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla, GYO endeksi 3.198,49 puandan kapatırken, BİST 100 endeks kapanışı ise 11.134 puan olarak gerçekleşmiştir.

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKET
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

BIST GYO Endeks Performansı (TL)



Kaynak: GYODER 2023 4.Çeyrek Raporu / Matriks BIST 100 ve GYO Endeks Verileri

Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların 2023 Kasım ayı itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Portföy Dağılımı						
Ortaklığın Unvanı	**Gayrimenkul Yatırımları (%)**	**İştirakler (%)**	**Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%)**	**Diğer (%)**	**Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)**	**Piyasa Değeri (TL)**
ADRA GYO	43,40	0,00	53,89	2,71	3.558.621.995	8.658.276.000
AKFEN GYO	81,64	13,57	1,97	2,82	9.080.891.513	6.487.000.000
AKİŞ GYO	91,56	0,96	4,67	2,81	16.194.238.580	10.352.300.000
AKMERKEZ GYO	92,61	0,00	6,93	0,46	3.394.147.491	5.030.640.000
ALARKO GYO	72,60	5,01	17,58	4,80	6.708.865.716	6.984.180.000
ASCE GYO	85,23	0,00	13,60	1,16	7.787.858.601	15.275.620.000
ATA GYO	96,78	0,00	0,71	2,51	302.666.388	465.025.000
ATAKULE GYO	94,89	0,01	1,93	3,17	1.836.036.664	1.982.950.200
AVRASYA GYO	80,04	6,87	12,14	0,95	529.782.791	842.580.000
BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO	50,08	0,00	31,83	18,09	9.853.856.252	16.730.000.000
DENİZ GYO	88,57	0,00	10,85	0,57	1.965.995.011	2.240.000.000
DOĞUŞ GYO	98,02	0,00	0,53	1,44	5.155.604.837	10.916.416.004
EMLAK KONUT GYO	54,61	1,75	23,59	20,04	59.876.852.000	30.704.000.000
EYG GYO	73,61	2,51	4,70	19,18	1.571.587.726	1.980.000.000
FUZUL GYO	66,20	1,53	8,31	23,96	3.584.048.630	5.822.580.000
HALK GYO	96,57	0,69	0,46	2,28	16.663.278.399	8.792.000.000
İDEALİST GYO	76,79	0,01	0,57	22,63	238.748.180	296.000.000
İŞ GYO	94,35	0,07	2,47	3,11	23.465.565.830	22.684.025.000

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Caddesi No: [illegible]
Tel: [illegible]

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KIZILBÜK GYO	76,24	2,44	6,77	14,55	9.483.602.290	6.546.000.000
KİLER GYO	62,89	5,60	11,83	19,68	12.664.158.000	5.524.200.000
KORAY GYO	96,56	0,01	0,65	2,77	2.510.807.314	2.054.000.000
KÖRFEZ GYO	61,25	0,00	20,62	18,13	344.563.367	2.996.400.000
KUZU GYO	94,69	0,00	4,26	1,05	7.598.112.694	6.164.000.000
MARTI GYO	97,99	0,30	0,47	1,24	6.454.780.136	3.039.300.000
MİSTRAL GYO	82,27	0,63	15,69	1,41	1.367.198.270	1.395.882.405
NUROL GYO	79,89	0,00	11,12	8,99	1.647.824.151	2.773.327.960
ÖZAK GYO	81,40	1,08	11,95	5,56	28.869.511.425	13.788.320.000
ÖZDERİCİ GYO	85,52	13,41	0,35	0,71	2.399.826.580	1.407.500.000
PANORA GYO	90,62	0,00	7,57	1,81	3.127.851.571	3.542.640.000
PASİFİK GYO	55,42	0,98	0,88	42,72	19.054.791.546	11.086.400.000
PEKER GYO	78,06	0,00	0,67	21,27	2.191.323.103	17.897.957.720
PERA GYO	69,46	0,35	0,00	30,19	800.530.974	1.107.691.200
REYSAŞ GYO	81,33	0,57	6,10	12,00	16.256.515.257	13.220.000.000
SERVET GYO	73,23	17,15	2,40	7,22	6.944.693.866	15.516.800.000
SİNPAŞ GYO	78,89	10,24	1,03	9,84	14.102.835.066	5.160.000.000
ŞEKER GYO	87,16	0,62	7,56	4,66	3.979.895.493	3.579.643.245
TORUNLAR GYO	86,41	2,56	7,46	3,57	42.731.976.000	33.440.000.000
TREND GYO	87,97	0,00	8,57	3,46	189.643.561	727.260.000
TSKB GYO	97,05	0,55	2,16	0,24	2.411.023.207	4.309.500.000
VAKIF GYO	80,50	0,00	14,05	5,44	9.359.735.670	7.316.000.000
YENİ GİMAT GYO	78,41	0,27	19,95	1,37	6.490.923.375	9.759.052.800
YEŞİL GYO	51,87	39,34	0,01	8,78	4.515.613.887	608.949.679
ZİRAAT GYO	95,81	0,62	0,32	3,25	23.021.340.663	25.627.165.200

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni

Avantajlar

İşbu izahname tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi borcunun bulunmaması, Şirket'in karlılığının ve yatırım yapma konusunda seçeneklerinin artması kapsamında Şirket'e avantaj sağlamaktadır.

Gayrimenkul sektörü farklı büyüklüklerde pek çok şirketin faaliyet gösterdiği rekabeti yoğun olan bir sektördür. Şirket, mevcut durum itibarıyla tamamlanmış olan Çamlıca Okul Binası, Gaziosmanpaşa Vadi Evleri Projesi ile devam etmekte olan projelerin mülkiyetleri, Gazipaşa'da yer alan otel projeleri hariç Şirket'e aittir. Bu durum portföylerinin çoğunluğunun tahsisli taşınmazlar üzerindeki proje geliştirmelerine ve işletmelerine dayanan rakiplerine göre Şirket'e avantaj sağlamaktadır:

Şirket'in bir gayrimekul yatırım ortaklığı olması, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren fakat gayirmenkul yatırım ortaklığı olmayan Şirket'in rakiplerine kıyasla Şirket'e vergisel avantaj sağlamaktadır.

Şirket'in portföyünde birden fazla ve çeşitli sektörlere hitap eden projelerin bulunuyor olması tek proje odaklı rakiplere karşı Şirket'e avantaj sağlamakta ve proje kapsamında konsantrasyon riskini azalmaktadır.

Şirket'in projelerinin tek bir ilde veya ilçede bulunmaması, ve Türkiye'de İstanbul,Gebze ve Antalya gibi Türkiye'nin farklı illerinde yer alması faaliyetlerini sadece tek bir ilde veya ilçede yürüten Şirket'in rakiplerine kıyasla Şirket'e avantaj sağlamakta ve konsantrasyon riskini azaltmaktadır.

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kesikli Mah. Atatürk Cad. No: [illegible] Istanbul
Tel: [illegible] Fax: [illegible]
Ümraniye VD: 765029[illegible] TİC. 802399
Mersis No. 0765 0291 7700 0001

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 17.3

YEŞİL YATIRIM
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in Gazipaşa'da faaliyete almayı planladığı otel projeleri ilgili ilçede 5 yıldızlı başka bir otel bulunmaması ve Antalya'nın Türkiye'nin önde gelen tatil beldeleri arasında yer alması kapsamında Şirket'e avantaj sağlamaktadır.

Dezavantajlar

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör, Türkiye'de ve dünyada oluşabilecek finansal krizlerden özellikle etkilenmektedir.

Son 3 yıldır hem ilk satış hem de ikinci el satışlar kapsamında Türkiye'deki konut satışları düşüş eğilimindedir. Yıllar arası düşüş oranı özellikle 2023 yılında artma eğilimi göstermiş olup 2021 ile 2022 yılları arasında toplam konut satışlarındaki düşüş %0,41 oranında gerçekleşirken 2022 ile 2023 yılları arasında işbu oran %17 olarak gerçekleşmiştir.[4] Sektörde oluşan yavaşmalar Şirket'in faaliyetlerini de etkileyebilmekte olup bu kapsamda konut son dönemlerdeki olumsuz gelişmeler Şirket'e dezavantaj oluşturabilmektedir. Öte yandan, işbu izahnamenin 5.1. bölümünde yer verilen İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler dezavantaj oluşturabilir.

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

İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in net satışlarının faaliyet alanına göre dağılımı aşağıda paylaşılmıştır. Şirket'in hasılatı kira gelirlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.03.2023 ve 31.03.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemler itibarıyla Şirket'in kira gelirleri; Çamlıca Okul Binası'nın kiralanması neticesinde oluşmaktadır. Şirket gelirlerini oluşturan gayrimenkullerin tamamı, İstanbul ilinde yer almaktadır.

(TL)	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Kira Gelirleri	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044
TOPLAM	**6.988.159**	**7.460.355**	**29.816.713**	**40.870.202**	**36.604.044**

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

İzahnamenin 5. bölümü olan Risk Faktörleri bölümünde ifade edilen unsurlar dışında olağanüstü bir etkilenme durumu olacağı düşünülmemektedir.

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:

Şirket'in izahnamenin 7.2.1 maddesinde yer alan açıklamalarda geçen sektörel değerlendirmeler ve Şirket'in sektördeki konumuna ilişkin yapılan açıklamalar için aşağıdaki siteler kaynak olarak kullanılmıştır:

[4] https://www.gyoder.org.tr/files/202403/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 1773
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu (Sayı: 35),
- TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri,
- TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri.

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 gerçek kişi pay sahipleri Süleyman Ekşi, Ebubekir Ekşi ve Mücahid Hamza Ekşi'dir. Tüzel kişi pay sahibi ise AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'dir.

31.03.2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in, yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine katılma anlamında devamlı bir bağının ve/veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde yüzde yirmi veya daha fazla, yüzde elliden az oranda paya veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu şirketler aşağıdaki yer almaktadır.

Ticari Unvanı	Faaliyetler	Ortaklar ve Pay Oranları	Etkin Ortaklık Oranı (%)	Kontrol Gücü Olmayan Paylar (%)	Sermaye (TL)	Kurulduğu Ülke
Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi	İnşaat, Turizm, Ticaret	1. AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. - %51 2. AHES Gayrimenkul Yatırım Ortalığı A.Ş. - %49	49,00	51	50.000	Türkiye Cumhuriyeti
Sour Turizm Anonim Şirketi	İnşaat, Turizm, Ticaret	1. AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. - %51 2. AHES Gayrimenkul Yatırım Ortalığı A.Ş. - %49	49,00	51,00	50.000	Türkiye Cumhuriyeti

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1773

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ALKYATIRIM GMYO A.Ş.

Şirket'in tüzel kişi pay sahibi olan AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Pay Sahibinin Adı Soyadı	Pay Oranı (%)	Tutar (TL)
Ebubekir Ekşi	99	118.800.000
Mücahid Hamza Ekşi	1	1.200.000
TOPLAM	**100**	**120.000.000**

AHES İnşaat 2008 yılında kurulmuş olup 2012 yılından itibaren kamu taahhüt işlerinin yükleniciliğini yapmaktadır. Bu kapsamda TOKİ, T.C. Sağlık Bakanlığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., T.C. Milli Savunma Bakanlığı, T.C. Milli Eğitim Bakanlığı ve üniversiteler başta olmak üzere kamu idareleri tarafından ihaleleri yapılan yapım işlerinin yükleniciliğini üstlenmektedir.

Şirket'in hissedarı olan AHES İnşaat tarafından tamamlanan başlıca yapım işleri; 25.000 seyirci kapasiteli Sakarya Stadyum İnşaatı, Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi'nin birden fakülte binaları, Çaykur Çay Paketleme ve Ambar Yapım işi, toplamda 4.000 sosyal konut ve 200 derslikli okul binaları olmak üzere birçok taahhüt işi ilgili şirket bünyesinde tamamlanmıştır.

AHES İnşaat tarafından taahhüdü altında; Ordu 900 Yataklı Şehir Hastanesi, Mardin 750 Yataklı Şehir Hastanesi, Adıyaman 300 yataklı hastane, Adıyaman 3700 adet deprem konutu, Kahramanmaraş 800 adet deprem köy evi, Samsun Sanayi Sitesi 1600 adet dükkan, İstanbul Fikirtepe 1600 adet konut olmak üzere farklı kamu kurumları nezdinde ihale edilen işlerin yapımına ise devam edilmektedir. AHES İnşaat bünyesinde yaklaşık 5.000 personel istihdam edilmektedir.

Şirket'in pay sahiplerinin doğrudan pay sahibi olduğu ortaklık ve şirketler mevcuttur. Şirket'in tüzel ve gerçek kişi pay sahiplerine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır:

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET
ALK YATIRIM ...İNKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

*Şirket'in 31.03.202024 tarihli finansal tablolarında yer aldığı üzere, Ekşizade Turizm A.Ş. ünvanlı şirketi 05.10.2023 tarihinde Şirket'in bağlı ortaklığı olarak kurmuştur. Ekşizade Turizm A.Ş.'nin ana faaliyet konusu turizm tesislerinin kiralanması, işletilmesi ve turizm organizasyonlarının düzenlenmesidir. Ancak Şirket 18.07.2024 tarihinde Ekşizade Turizm paylarının tamamını Ebubekir EKŞİ'ye devretmiştir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in halihazırda doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

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:

Şirket aktifinde izahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle 980.563-TL tutarında maddi duran varlık bulunmaktadır.

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

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet (TL)	31 Aralık 2020	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023	Giriş	Çıkış	31 Mart 2024
Taşıtlar	3.902.954	-	-	3.902.954	-	(1.224.486)	2.678.468	-	(735.143)	1.943.325	-	-	1.943.325
Demirbaşlar	467.892	-	-	467.892	-	-	467.892	-	-	467.892	-	-	467.892
Özel Maliyetler	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055
Toplam	4.387.901	-	-	4.387.901	-	(1.224.486)	3.163.415	-	(735.143)	2.428.272	-	-	2.428.272
Birikmiş Amortismanı (-)													
Taşıtlar	1.340.338	276.883	-	1.617.221	236.069	(612.245)	1.241.045	75.935	(367.571)	949.409	13.349	-	962.758
Demirbaşlar	356.268	68.947	-	423.215	40.287	-	463.502	4.394	-	467.896	-	-	467.896
Özel Maliyetler	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055
Toplam	1.711.661	345.830	-	2.057.491	276.356	(612.245)	1.721.602	80.329	(367.571)	1.434.360	13.349	-	1.447.709
Net Defter Değeri	2.676.240			2.330.410			1.441.813			993.912			980.563

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar yukarıdaki finansal tablolarda elde etme maliyetinden varsa kalıntı değerin düşülmesiyle oluşan değer üzerinden hesaplanan birikmiş amortismanının düşülmesi (maliyet bedeli yöntemi) suretiyle gösterilmiştir.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklara ilişkin toplam sigorta teminatı tutarı 1.454.673 TL'dir.

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

Kısa vadeli stoklar

(TL)	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Konut stokları	155.733	125.893	71.567	56.042
TOPLAM	**638.425**	**120.664**	**65.665**	**129.274**

Grup, Gaziosmanpaşa / İstanbul'da bulunan 174 adet daireyi, 07 Eylül 2023 tarihinde, yüklenici şirketten teslim almıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili konutların 6 tanesi satış vaadi sözleşmesiyle müşterilere satılmış olup 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla müşteriye teslimatları yapılmamıştır. Geriye kalan 168 adet dairenin, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerleme şirketi tarafından bulunan 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
T.C.

1.206.255.000 TL'dir. Rapor tarihi itibarıyla, ilgili konutlar üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı 309.874.971 TL'dir.

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

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

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

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

(c) İlgili gayrimenkul, 6.675,41 m² arsa alanından oluşmaktadır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir ipotek bulunmamaktadır fakat 30 Temmuz 2020 tarihli 33315 sayılı yazıya göre imar uygulamasının iptaline yönelik şerh bulunmaktadır. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir. Şirket özsermayesi ile alınmıştır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992 173
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

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

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

(f) İlgili gayrimenkul, 6.680 m² arsa alanından oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir. Şirket özsermayesi ile alınmıştır.

Antalya Gazipaşa 5 yıldızlı 700 yataklı otel projesi kapsamında Kültür Bakanlığına 143.750.000 TL nakdi ödeme yapılmış olup ilgili tutar Emlak Katılım Bankası'ndan kredi kullanımı ile finanse edilmiştir. Henüz inşasına başlanılmamıştır.

Sıra No	Malik	Parsel/Ada Blok /No	Edinildiği Yıl	m²	Mevkii	Net defter Bedeli(TL)	Kullanım Amacı
1	AHES GYO	84 Ada / 95 Parsel	2016	5.437,02	İstanbul /Üsküdar	79.245.284,05	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
2	AHES GYO	3978 Ada / 16 Parsel	2020	12.046,00	İstanbul /Pendik	22.996.761,23	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
3	AHES GYO	6371 Ada / 6 Parsel	2020	6.675,41	Kocaeli /Gebze	13.281.554,70	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
4	AHES GYO	6802Ada / 1 Parsel	2017	2.260,84	İstanbul /Gaziosmanpaşa	8.527.740,00	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
5	AHES GYO	200 Ada / 37 Parsel	2023	1.023,55	Antalya /Gazipaşa	1.650.833,33	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
6	AHES GYO	200 Ada / 38 Parsel	2023	1.023,55	Antalya /Gazipaşa	1.650.833,33	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
7	AHES GYO	200 Ada / 39 Parsel	2023	1.023,55	Antalya /Gazipaşa	1.650.833,33	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kısık (Yeni Acıbadem) Cad. No: 33 34718 Kadıköy/İstanbul
Tel: (216) 327 8822 Faks: (216) 327 8825
Ticaret Sicil No. 0785 0291 7790 0001
SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 17.3
EMLAK KATILIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

8	AHES GYO	200 Ada / 40 Parsel	2023	1.023,55	Antalya /Gazipaşa	1.650.833,33	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
9	AHES GYO	200 Ada / 41 Parsel	2023	1.023,53	Antalya /Gazipaşa	1.650.833,33	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
10	AHES GYO	200 Ada / 42 Parsel	2023	1.023,55	Antalya /Gazipaşa	1.650.833,34	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
11	AHES GYO	1470 Ada / 1 Parsel	2023	33.673,87	Antalya /Gazipaşa		Üst kullanım hakkının tahsisini teminen verilen önizin hakkı
12	AHES GYO	1471 Ada / 1 Parsel	2023	32.387,31	Antalya /Gazipaşa		Üst kullanım hakkının tahsisini teminen verilen önizin hakkı
13	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A1-1	2023	66,8	İstanbul /Gaziosmanpaşa	149.155,05	Stoklar
14	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A1-2	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
15	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A1-62	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
16	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A1-64	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
17	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-1	2023	66,8	İstanbul /Gaziosmanpaşa	149.155,05	Stoklar
18	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-2	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
19	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-4	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
20	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-10	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
21	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-16	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kısık (...) Cad. No: 54 (...) İstanbul
Tel: (...) 327 8822 Fax: (...) 327 3825
Ticaret Sic. No: 785023-779 ITO 802399
Mersis No: 0785 0291 7790 0001

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1973

GİRİŞİM YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

22	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-22	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
23	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-28	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
24	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-34	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
25	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-40	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
26	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-46	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
27	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-52	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
28	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-58	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
29	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-64	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
30	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A2-68	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
31	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-1	2023	84,64	İstanbul /Gaziosmanpaşa	188.989,27	Stoklar
32	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-2	2023	66,8	İstanbul /Gaziosmanpaşa	149.155,05	Stoklar
33	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-3	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
34	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-8	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
35	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-13	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
36	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-18	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
37	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-23	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

38	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-27	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
39	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-29	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
40	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-33	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
41	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-35	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
42	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-39	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
43	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-41	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
44	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-45	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
45	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-47	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
46	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-51	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
47	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-53	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
48	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-57	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
49	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-59	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
50	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-63	2023	116,9	İstanbul /Gaziosmanpaşa	261.021,33	Stoklar
51	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /A3-65	2023	119,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	266.156,91	Stoklar
52	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B1-1	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
53	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B1-2	2023	58,34	İstanbul /Gaziosmanpaşa	130.265,05	Stoklar

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı [illegible] Cad. [illegible] Üsküdar/İstanbul
Tel: 0(216) 327 8822 Fax: 0(216) 327 8825
Ünalan Vd. 7650[illegible]779 TO: 802399
Mersis No: 0765 0201 7790 0001

T.C. GİRİŞİMCİ SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

[illegible] YATIRIM
[illegible] DEĞERLER A.Ş.

54	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B1-3	2023	49,86	İstanbul /Gaziosmanpaşa	111.330,40	Stoklar
55	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B1-44	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
56	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B1-46	2023	58,67	İstanbul /Gaziosmanpaşa	131.001,90	Stoklar
57	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B1-47	2023	50,18	İstanbul /Gaziosmanpaşa	112.044,91	Stoklar
58	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B2-1	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
59	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B2-2	2023	58,34	İstanbul /Gaziosmanpaşa	130.265,05	Stoklar
60	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B2-3	2023	49,86	İstanbul /Gaziosmanpaşa	111.330,40	Stoklar
61	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B2-44	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
62	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B2-46	2023	58,67	İstanbul /Gaziosmanpaşa	131.001,90	Stoklar
63	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / B2-47	2023	50,18	İstanbul /Gaziosmanpaşa	112.044,91	Stoklar
64	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B3-1	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
65	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B3-2	2023	58,34	İstanbul /Gaziosmanpaşa	130.265,05	Stoklar
66	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B3-3	2023	49,86	İstanbul /Gaziosmanpaşa	111.330,40	Stoklar
67	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B3-44	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
68	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B3-46	2023	58,67	İstanbul /Gaziosmanpaşa	131.001,90	Stoklar

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

69	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B3-47	2023	50,18	İstanbul /Gaziosmanpaşa	112.044,91	Stoklar
70	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B4-1	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
71	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B4-2	2023	58,34	İstanbul /Gaziosmanpaşa	130.265,05	Stoklar
72	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B4-3	2023	49,86	İstanbul /Gaziosmanpaşa	111.330,40	Stoklar
73	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B4-44	2023	108,08	İstanbul /Gaziosmanpaşa	241.327,51	Stoklar
74	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B4-46	2023	58,67	İstanbul /Gaziosmanpaşa	131.001,90	Stoklar
75	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /B4-47	2023	50,18	İstanbul /Gaziosmanpaşa	112.044,91	Stoklar
76	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /C1-51	2023	115,45	İstanbul /Gaziosmanpaşa	257.783,69	Stoklar
77	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /C1-52	2023	105,43	İstanbul /Gaziosmanpaşa	235.410,43	Stoklar
78	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /C1-55	2023	43,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	96.459,55	Stoklar
79	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /C2-51	2023	115,45	İstanbul /Gaziosmanpaşa	257.783,69	Stoklar
80	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /C2-52	2023	105,43	İstanbul /Gaziosmanpaşa	235.410,43	Stoklar
81	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /C2-55	2023	43,2	İstanbul /Gaziosmanpaşa	96.459,55	Stoklar
82	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D1-61	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
83	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D1-63	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
84	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D1-64	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173 MAHİ

YATIRIM
DEĞERLER A.Ş.

85	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-1	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
86	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-4	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
87	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-7	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
88	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-10	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
89	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-13	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
90	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-16	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
91	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-19	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
92	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-22	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
93	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-25	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
94	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-28	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
95	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-31	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
96	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-34	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
97	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-37	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
98	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-40	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
99	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-43	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
100	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-46	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

101	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-49	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
102	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-52	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
103	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-55	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
104	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-61	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
105	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-63	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
106	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D2-64	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
107	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D3-1	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
108	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D3-2	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
109	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D3-3	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
110	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D3-4	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
111	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D3-5	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
112	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-6	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
113	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-7	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
114	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-8	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
115	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-9	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
116	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-10	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

MEFİKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

117	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-11	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
118	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-12	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
119	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-13	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
120	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-14	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
121	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-15	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
122	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-16	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
123	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-17	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
124	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-18	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
125	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-19	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
126	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-20	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
127	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-21	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
128	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-22	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
129	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-23	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
130	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-24	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
131	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-25	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
132	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-26	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

133	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-27	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
134	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-28	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
135	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-29	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
136	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-30	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
137	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-31	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
138	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-32	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
139	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-33	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
140	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-34	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
141	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-35	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
142	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-36	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
143	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-37	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
144	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-38	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
145	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-39	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
146	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-40	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
147	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-41	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
148	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-42	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Mah. Ferah Sok. No: 5/3 Üsküdar/İstanbul
Tel: 0 (216) 327 8822 Fax: 0 (216) 327 8825
Ticaret Sicil No: 779105 Mersis No: 0785 0291 7790 0001

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

AHES YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

149	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-43	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
150	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-44	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
151	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-45	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
152	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-46	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
153	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-47	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
154	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-48	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
155	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-49	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
156	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-50	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
157	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-51	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
158	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-52	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
159	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-53	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
160	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-54	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
161	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-55	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
162	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-56	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
163	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-57	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
164	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-58	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

165	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-59	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
166	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-60	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
167	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-61	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
168	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-62	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
169	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-63	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
170	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-64	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
171	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-65	2023	88,07	İstanbul /Gaziosmanpaşa	196.647,98	Stoklar
172	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-66	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
173	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-67	2023	71,42	İstanbul /Gaziosmanpaşa	159.470,86	Stoklar
174	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-68	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
175	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D4-1	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
176	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D4-2	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
177	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D4-3	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
178	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D4-55	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
179	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D4-57	2023	52,09	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
180	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D4-58	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

181	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel /D5-1	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
182	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D5-2	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
182	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D5-3	2023	86,96	İstanbul /Gaziosmanpaşa	194.169,51	Stoklar
184	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D5-53	2023	109,68	İstanbul /Gaziosmanpaşa	244.900,08	Stoklar
185	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D5-55	2023	52	İstanbul /Gaziosmanpaşa	116.309,68	Stoklar
185	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D5-56	2023	110,02	İstanbul /Gaziosmanpaşa	245.659,26	Stoklar
187	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / A2-69	2023	147,77	İstanbul /Gaziosmanpaşa	329.869,13	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
188	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / A2-70	2023	125,66	İstanbul /Gaziosmanpaşa	280.581,19	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
189	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / A2-71	2023	131,79	İstanbul /Gaziosmanpaşa	294.268,62	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
190	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / A2-72	2023	115,94	İstanbul /Gaziosmanpaşa	258.877,79	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
191	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / A2-73	2023	120,87	İstanbul /Gaziosmanpaşa	269.885,79	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
192	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C1-56	2023	169,15	İstanbul /Gaziosmanpaşa	377.688,27	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
193	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C1-57	2023	113,14	İstanbul /Gaziosmanpaşa	252.625,78	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
194	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C1-58	2023	183,8	İstanbul /Gaziosmanpaşa	410.399,67	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
195	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C1-59	2023	104,87	İstanbul /Gaziosmanpaşa	234.160,03	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
196	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C2-56	2023	169,15	İstanbul /Gaziosmanpaşa	377.688,27	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET
Kısık [illegible] Cad. No: [illegible]
Tel: [illegible] Fax: [illegible]
[illegible] V.D 765029[illegible] SO 802399
Mersis No: 0785 0291 7790 0001

YATIRIM

197	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C2-57	2023	113,14	İstanbul /Gaziosmanpaşa	252.625,78	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
198	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C2-58	2023	183,8	İstanbul /Gaziosmanpaşa	410.399,67	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
199	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / C2-59	2023	104,87	İstanbul /Gaziosmanpaşa	234.160,03	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
200	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D1-68	2023	107,48	İstanbul /Gaziosmanpaşa	239.987,79	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
201	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D1-69	2023	107,78	İstanbul /Gaziosmanpaşa	240.657,65	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
202	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D1-70	2023	82,33	İstanbul /Gaziosmanpaşa	183.831,36	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
203	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D1-71	2023	83,37	İstanbul /Gaziosmanpaşa	186.153,54	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
204	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D1-67	2023	215,36	İstanbul /Gaziosmanpaşa	480.868,73	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
205	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D2-71	2023	83,37	İstanbul /Gaziosmanpaşa	186.153,54	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
206	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D2-70	2023	82,33	İstanbul /Gaziosmanpaşa	183.831,36	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
207	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D2-69	2023	107,78	İstanbul /Gaziosmanpaşa	240.657,65	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
208	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D2-68	2023	107,48	İstanbul /Gaziosmanpaşa	239.987,79	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
209	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D2-67	2023	215,36	İstanbul /Gaziosmanpaşa	480.868,73	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
210	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-69	2023	107,86	İstanbul /Gaziosmanpaşa	240.836,28	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
211	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-70	2023	82,28	İstanbul /Gaziosmanpaşa	183.719,72	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
212	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-71	2023	166,95	İstanbul /Gaziosmanpaşa	372.775,98	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

İŞ GYO

213	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-72	2023	108,51	İstanbul /Gaziosmanpaşa	242.287,64	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
214	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / D3-73	2023	107,48	İstanbul /Gaziosmanpaşa	239.987,79	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
215	AHES GYO	6800 Ada / 7 Parsel / T1/1	2023	1296	İstanbul /Gaziosmanpaşa	2.893.786,56	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

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

Gaziosmanpaşa Toplu Konut Projesi, ÇED Yönetmeliği'nin 24. maddesi kapsamına girmekte olup Şirket'e ait gayrimenkullerin de bulunduğu ilgili proje kentsel dönüşüm kapsamında TOKİ tarafından yapılmıştır. Fakat TOKİ tarafından alınan 22.07.2019 tarihli ve 71280893 E-20191719 sayılı muafiyet yazısı ile işbu proje kapsamında ÇED muafiyeti alınmıştır.

Şirket'in tamamlanan bir diğer projesi ise Çamlıca Okul Binası olup Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamına dahil olmadığı için herhangi bir yükümlülüğe tabi değildir.

Şirket'in ve iştiraklerin portföyünde bulunan Gaziosmanpaşa Arsa ve Gazipaşa otel tesisi gerçekleştirmek üzere tahsis edilen üst kullanım hakkı kapsamında otel projesi gerçekleştirmek üzere ÇED raporu alınması gerekmektedir. Henüz Şirket ve iştirakler tarafından başvuru yapılmamış olup mimari proje ve yapı ruhsatı çalışmaları devam etmektedir.

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

Devletin Hüküm Tasarrufu Altında tescilli Antalya İli, Gazipaşa İlçesinde bulunan Şirket ve bağlı ortaklıkların 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan ön izin hakkı alınmıştır. Ön izin hakkı kapsamında yapılması planan otel geliştirme projeleri, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümlerine tabidir.

Ön izin aşamasında Kültür Bakanlığı tarafından kesin tahsis yapılması için gereken Şirket ve iştirakleri tarafından yapılması gereken yükümlülükler şu şekilde belirlenmiştir:

1. Ön izne konu taşınmaza ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı [Yatırımcı tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak imar uygulamasının (ifraz, tevhit, terkın ve benzeri işlemlerin) yaptırılması ve imar parselinin oluşturulmasını takiben taşınmazın kesin yüzölçümü belirlenecektir.],
2. İlgili idaresinden onaylı aplikasyon krokisi, (Ön izne konu alan için, "nez" formatında, koordinatlı ve projeksiyonu tanımlı şekilde sayısal olarak hazırlanacaktır.),
3. 25/11/2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği hükümlerine göre yatırıma uygun ÇED Raporu,
4. Kurulan veya var olan anonim şirketin kuruluş, sermaye ve ortaklık yapısını gösterir onaylı Ticaret Sicili Gazetesi ve Hazır Bulunanlar Listesi,
5. Türk Ticaret Kanununun ilgili hükümlerine göre, şirketin temsil yetkisine dair noter onaylı yönetim kurulu kararı,

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

6. Bölgedeki altyapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket bulunması halinde, bu birlik veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunduğuna ilişkin belge,
7. Gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre, anonim şirket adına düzenlenen Turizm Yatırımı Belgesi,

ön izin süresi içerisinde Kültür Bakanlığı'na teslim edilmelidir.

Yukarıda açıklanan yükümlülükler kapsamında, ön izin aşamasında, Ana Ortaklık Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılsı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır.

Çağrankaya Turizm'in ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 16 Haziran 2023 tarihinde, Koru Mahallesi, 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel, 1473 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 54.529,78 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 145.000.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izini almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780002]-4338672 sayılı yazısına istinaden, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24.500 TL karşılığında, 29 Aralık 2023 tarihinde iktisap etmiştir.

Sour Turizm'in ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 20 Haziran 2023 tarihinde, Koru Mahallesi, 1473 Ada 1 Parsel, 1474 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 53.149,97 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 148.750.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C.

ALİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Ön izin döneminde Şirket'ten bağımsız olarak mücbir veya kamudan kaynaklanan nedenlerden dolayı oluşabilecek aksaklıkların çözülmesi için Bakanlık tarafından yasal olarak 5 yıla kadar süre verilmektedir. 5 yıllık süre zarfında ilgili aksaklık ve sebeplerin ortadan kalkmaması halinde izin sahibi Şirket tarafından ödenen avans miktarı faizsiz olarak Şirket'e iade edilecektir.

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

Finansal tablolarda stok ve Yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında izlenen gayrimenkul portföyünün gerçeğe uygun değerlerine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	**Edinme Tarihi**	**Ekspertiz Değeri**	**Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu**	**Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)**	**MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)**
İstanbul/ Üsküdar - 9 Katlı Betonarme Sağlık ve Eğitim Kuruluşları ve Arsası	2016	1.343.600.000	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-23 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur
İstanbul /Pendik - Arsa	2020	805.000.000	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-24 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur
Kocaeli /Gebze - Arsa	2020	250.000.000	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-25 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur
İstanbul/Gaziosmanpaşa - Arsa	2017	285.000.000	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-22 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur
Antalya/Gazipaşa - Arsa	2023	65.000.000	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-21 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur
İstanbul/Gaziosmanpaşa– Ticarethane niteliğindeki taşınmazlar	2023	400.550.000	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-26 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur
İstanbul/Gaziosmanpaşa – Konut niteliğindeki taşınmazlar	2023	1.242.835.000	17.05.2024 tarih ve 2024-PD-26 numaralı rapor	Stoklar	Yoktur

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:

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları haklardan oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıklar kalemi sırasıyla 110.977 TL, 66.392 TL, 27.400 TL ve 17.651 TL'dir.

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	**31 Aralık 2020**	**Giriş**	**31 Aralık 2021**	**Giriş**	**31 Aralık 2022**	**Giriş**	**31 Aralık 2023**	**Giriş**	**31 Mart 2024**
Haklar	330.867	16.347	347.214	-	347.214	-	347.214	-	347.214
Toplam	330.867	16.347	347.214	-	347.214	-	347.214	-	347.214
Birikmiş Amortisman (-)									
Haklar	193.531	42.706	236.237	44.585	280.822	38.992	319.814	9.749	329.563
Toplam	193.531	42.706	236.237	44.585	280.822	38.992	319.814	9.749	329.563
Net Defter Değeri	137.336		110.977		66.392		27.400		17.651

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. No: 533 Üsküdar/İstanbul
Tel: 0216 327 8822 Fax: 0216 327 8825
Ünalıiye V.D. 765029 1729 TİC. SİC. 802399
Mersis No: 0765 0291 7292 0001

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

PAŞA YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Yoktur.

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. Finansal durum:

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

Şirket'in, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 yılları ile 31.03.2024 tarihi itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

(TL)	Cari dönem Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Cari dönem Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
VARLIKLAR				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084
Ticari Alacaklar	4.484.515	5.507.906	11.659.364	8.791.249
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*4.484.515*	*5.507.906*	*11.659.364*	*8.791.249*
Diğer Alacaklar	-	-	1.709.705	-
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	*3.361*	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-	-	*1.706.344*	-
Stoklar	234.873.193	234.873.193	226.691.709	226.691.709
Peşin Ödenmiş Giderler	791.254	1.077.319	71.511	2.088.424
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	-	7.074	-
Diğer Dönen Varlıklar	9.244.559	11.623.835	9.243.008	13.677.243
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	**251.000.713**	**254.860.076**	**264.290.811**	**332.857.709**

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Kadir Has(illegible) Cad. No:(illegible) Üsküdar/İstanbul
Tel: 0(216) 327 8822 Fax: 0(216) 327 8825
Ümraniye V.D. 7050(illegible) 779 ITO: 002399
Mersis No: 0786 0291 7790 0001

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 KAYITLIDIR

GAZİ YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar	-	-	10.153	16.677
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-	-	*10.153*	*16.677*
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	49.931.234	33.818.695	-	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	226.130	241.548	303.221	121.027
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.149.150.000	3.149.595.139	2.376.355.940	1.983.452.040
Maddi Duran Varlıklar	980.563	993.912	1.441.813	2.330.410
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17.651	27.400	66.392	110.977
Peşin Ödenmiş Giderler	228.695.648	228.695.648	-	-
Diğer Duran Varlıklar	-	-	16.635.662	36.271.698
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**3.429.001.226**	**3.413.372.342**	**2.394.813.181**	**2.022.302.829**
TOPLAM VARLIKLAR	**3.680.001.939**	**3.668.232.418**	**2.659.103.992**	**2.355.160.538**

VARLIKLAR

Dönen varlıklar ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar ve peşin ödenmiş giderler kaleminden oluşmaktadır. 31.03.2024, 31.12.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 tarihleriyle dönen varlıklar sırasıyla 251.000.713 TL, 254.860.076 TL, 264.290.811 TL ve 332.857.709 TL'dir.

Şirket'in dönen varlıkları, 2022 yılında 2021 yılına oranla %21 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %4 oranında azalmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %2 oranında azalış gerçekleşmiştir. Söz konusu azalmanın sebebi, ticari alacak tutarında gerçekleşen düşüş ile nakit ve nakit benzeri tutarlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi ağırlıklı olarak banka ve kasa gelirlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle nakit ve nakit benzerleri sırasıyla yaklaşık 81,6 milyon TL, 15 milyon TL, 1,8 milyon TL ve 1,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri, 2022 yılında 2021 yılına oranla %82 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %88 oranında azalmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %10 oranında azalış gerçekleşmiştir. Söz konusu azalış dönem içerisinde yapılan faaliyetlere ilişkin ödemelerden ve denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihli finansal verilerin 31.03.2024 itibariyle satın alma gücü esasına göre düzenlenmesinden kaynaklamaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri	**31.03.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Kasa	5.331	8.723	-	-
Bankalar				
Vadeli mevduat (Katılım hesapları)	-	-	13.446.279	68.299.843
Vadesiz mevduat	1.601.861	1.769.100	1.462.161	13.309.241
Toplam (TL)	**1.607.192**	**1.777.823**	**14.908.440**	**81.609.084**

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacaklar kalemi ağırlıklı olarak alacak senetlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle ticari alacaklar sırasıyla yaklaşık 8,8 milyon TL, 11,7 Milyon TL, 5,5 Milyon TL ve 4,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in ticari alacaklar kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %33 oranla artmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %53 oranında azalmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %19 oranında azalış göstermiştir. Söz konusu azalış, denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihli

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

finansal verilerin 31.03.2024 itibariyle satın alma gücü esasına göre düzenlenmesinden kaynaklamaktadır.

Ticari Alacaklar	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ticari alacaklar	-	-	-	2.355.233
Alacak senetleri	4.512.779	5.656.276	11.997.444	6.720.979
Alacaklar reeskontu (-)	(28.264)	(148.370)	(338.080)	(284.963)
Toplam (TL)	**4.484.515**	**5.507.906**	**11.659.364**	**8.791.249**

Stoklar

Şirket'in stoklar kalemi İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesinde yer alan 174 adet dairelerden oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle stoklar sırasıyla yaklaşık 226,7 milyon TL, 226,7 milyon TL, 234,9 milyon TL ve 234,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. İlgili konutların 6 tanesi satış vaadi sözleşmesiyle müşterilere satılmış olup 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla müşteriye teslimatları yapılmamıştır. Geriye kalan 168 adet dairenin, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerleme şirketi tarafından bulunan 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.206.255.000 TL'dir. Şirket'in stoklar kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla değişiklik göstermemiş ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %4 oranında artmıştır. 31.03.2024 tarihi itibariyle de yine değişiklik göstermemiştir. Söz konusu artış, 2021 ve 2022 yılına uygulanan enflasyon muhasebe hesaplamasından kaynaklanmaktadır.

Stoklar	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Konut stokları	234.873.193	234.873.193	226.691.709	226.691.709
Toplam (TL)	**234.873.193**	**234.873.193**	**226.691.709**	**226.691.709**

Peşin Ödenmiş Giderler

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle peşin ödenmiş giderler sırasıyla yaklaşık 2.088.424 TL, 71.511 TL, 1.077.319 TL ve 791.251 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in peşin ödenmiş giderler kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %97 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %1407 oranında artmıştır. Buna karşın 31.03.2024 tarihinde ise %27 azalış göstermiştir. Kültür Bakanlığı'na yapılan 5 yıldızlı 700 yataklı otel arsa tahsisi ön izin ödemesi nedeniyle ilgili artış gerçekleşmiştir.

Diğer Dönen Varlıklar

Şirket'in diğer dönen varlıklar kalemini devreden KDV oluşturmaktadır. Fatura kesildikçe devreden KDV tutarı azalmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle diğer varlıklar sırasıyla 13.677.243 TL, 9.243.008 TL, 11.623.835 TL ve 9.244.559 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in diğer varlıklar kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %32 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %26 oranında artmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %20 oranında azalış göstermiştir. Devreden KDV kaleminin artması ve yine ilgili kalemde değişiklikler meydana gelmesi nedeniyle gerçekleşmiştir.

DURAN VARLIKLAR

Duran Varlıklar; ağırlıklı olarak diğer alacaklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, peşin ödenmiş giderler, diğer duran varlıklar ve özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle duran varlıklar sırasıyla 2.022.302.829 TL, 2.394.813.181TL, 3.413.372.342 TL ve 3.429.001.226 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in duran varlıklar kaleminde, 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %18 oranından artış, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %43 oranında artış ve 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna %0,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Yıllar itibariyle gerçekleşen artış, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekspertiz değerlerinin artışından kaynaklanmaktadır.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere ait detay bilgiler aşağıda yer almaktadır.

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 SERMAYE PİYASASI KANUNU 1773
AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Peşin Ödenmiş Giderler

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

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Gelecek aylara ait giderler	791.254	1.077.319	17.914	627.956
Verilen iş avansları	-	-	53.597	1.460.468
TOPLAM (TL)	**791.254**	**791.254**	**791.254**	**791.254**

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları için verilen avanslar (a)	227.545.937	227.545.937	-	-
Peşin ödenmiş giderler	1.149.711	1.149.711	-	-
TOPLAM (TL)	**228.695.648**	**228.695.648**	**-**	**-**

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

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.576.000.000 TL olup, ilgili değer, SPK'nın gayrimenkul değerleme şirketleri listesinde yer alan bir değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; ilk aşamada, gelir yaklaşımına göre belirlenen değerin 2/3'ü ("1.576.000.000 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen ön izin sürecindeki şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %50 iskonto uygulanarak 788.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0785 0291 7790 0001

HALKYATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

KAYNAKLAR

(TL)	Cari dönem Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Cari dönem Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	165.772.251	182.400.002	5.972.740	39.200.693
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	32.527	3.071.266	55.259.445	88.808.569
Ticari Borçlar	1.278.830	2.432.733	2.317.586	1.223.156
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*1.278.830*	*2.432.733*	*2.317.586*	*1.223.156*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	794.158	246.557	137.232	185.316
Diğer Borçlar	45.385.899	51.045.729	39.607.247	782.087
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*45.229.102*	*47.849.566*	*39.587.372*	*452.812*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*156.797*	*3.196.163*	*19.875*	*329.275*
Ertelenmiş Gelirler	20.346.928	20.320.312	47.414.821	51.470.671
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	62.445	-	108.420
Kısa Vadeli Karşılıklar	465.917	360.554	383.375	449.125
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*192.507*	*116.200*	*59.938*	*52.640*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	*273.410*	*244.354*	*323.437*	*396.485*
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**234.076.510**	**259.939.598**	**151.092.446**	**182.228.037**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	93.617	109.168	4.243.482	77.981.867
Uzun Vadeli Karşılıklar	189.262	152.214	84.092	100.836
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*189.262*	*152.214*	*84.092*	*100.836*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	446.734.531	332.449.463
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**282.879**	**261.382**	**451.062.105**	**410.532.166**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**234.359.389**	**260.200.980**	**602.154.551**	**592.760.203**
ÖZKAYNAKLAR	**3.445.642.550**	**3.408.031.438**	**2.056.949.441**	**1.762.400.335**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	145.000.000	145.000.000	145.000.000	145.000.000
Ödenmiş Sermaye	498.005.973	498.005.973	498.005.973	498.005.973
Sermaye Düzeltme Farkları				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak	(3.806)	2.168	6.916	(7.276)
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	*(3.806)*	*2.168*	*6.916*	*(7.276)*
Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	*(3.806)*	*2.168*	*6.916*	*(7.276)*
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	2.765.023.297	1.413.936.552	1.119.401.638	882.957.743
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	37.617.086	1.351.086.745	294.534.914	236.443.895
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	-	-	-	-
Net Dönem Karı / Zararı	3.445.642.550	3.408.031.438	2.056.949.441	1.762.400.335
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	**3.680.001.939**	**3.668.232.418**	**2.659.103.992**	**2.355.160.538**
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	165.772.251	182.400.002	5.972.740	39.200.693
TOPLAM KAYNAKLAR	32.527	3.071.266	55.259.445	88.808.569

Kısa Vadeli Yükümlülükler

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ATA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle kısa vadeli yükümlülükler sırasıyla 182.228.037 TL, 151.092.446 TL, 259.939.598 TL ve 234.076.510 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 2022 yılında 2021 yılına oranla %17 oranında azalmış, 2023 yılında 2022 yılına oranla %72 oranında artmıştır. 2024 yılının ilk çeyreği itibariyle ise %10 oranında azalmıştır. 31.12.2023 tarihli verilerde kısa vadeli yükümlülüklerin geçmiş yıllara oranla artmasının temel sebebi ise tek taksitli ve bir yıl vadeli banka kredisi kullanımıdır. 31.03.2024 tarihi itibarıyla ise nominal bazda kısa vadeli yükümlülüklerde ticari borçlarda azalma meydana gelmemiştir. Denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihli finansal veriler, 31.03.2024 itibariyle satın alma gücü esasına göre düzenlenmiştir. Sonuç olarak 31.03.2024 tarihli hesaplamalar kısa vadeli yükümlülüklerde azalış göstermesinin en önemli sebebi, 2024 yılındaki kısa vadeli yükümlüklerinin 31.12.2023 tarihindeki kısa vadeli yükümlülüklerin enflasyon bazında artmamış olmasıdır.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2024 tarihleriyle uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla 88.808.569 TL, 55.259.445 TL, 3.071.266 TL ve 32.527 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %38 oranla azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %94 oranında azalmıştır. 2024 yılının ilk çeyreği itibariyle ise yaklaşık %99 oranında azalmıştır. Ziraat Bankası ve Vakıf Katılım Bankasına olan kredilerinin ödenmesinden kaynaklanmaktadır.

Diğer Borçlar

31.03.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer borçlar

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

Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

Ertelenmiş Gelirler

31.03.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

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

Alınan sipariş avansları, Şirket'in konut stokları için almış olduğu nakit avanslardan oluşmaktadır.
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler bulunmamaktadır.

Özkaynaklar

Özkaynaklar kalemi ağırlıklı olarak ödenmiş sermaye, geçmiş yıl kar / zararları ve net dönem karı / zararı kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in özkaynaklar kalemi, 2022 yılında 2021 yılına oranla %17 oranla artmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %66 oranında artmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde ise 2023 yıl sonuna göre %1 oranında artış gerçekleşmiştir.2023 yılındaki %66 oranında gerçekleşen artışın sebebi geçmiş yıllar karları ve dönem net karında gerçekleşen artıştır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

(TL)	Cari dönem Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Cari dönem Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Cari dönem Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044
Satışların Maliyeti	-	-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	**6.988.159**	**7.460.355**	**29.816.713**	**40.870.202**	**36.604.044**
Genel Yönetim Giderleri	(6.464.493)	(2.038.484)	(10.319.169)	(5.479.494)	(6.447.633)
Pazarlama Giderleri	-	-	(47.053)	(591.346)	(686.540)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	41.583.875	416.416	773.760.625	432.574.949	304.898.404
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(42.111.618)	(286.097)	(598.217)	(60.300.286)	(996.660)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	**(4.077)**	**5.552.190**	**792.612.899**	**407.074.025**	**333.371.615**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	800.220	800.220	1.077.207	7.058.886
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	-	-	-	(108.006)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	16.112.539	-	33.762.314	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	**16.108.462**	**6.352.410**	**827.175.433**	**408.151.232**	**340.322.495**
Finansman Gelirleri	103.207	502.189	703.745	2.770.586	504.018
Finansman Giderleri (-)	(7.749.447)	(3.476.717)	(27.124.791)	(31.875.438)	(32.381.138)
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	29.154.864	14.426.909	103.878.003	30.044.171	27.807.338
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	**37.617.086**	**17.804.791**	**904.632.390**	**409.090.551**	**336.252.713**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	-	**(9.312.662)**	**446.454.355**	**(114.555.637)**	**(99.808.818)**
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	(71.178)	(280.176)	(274.118)	(119.097)

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	(9.241.484)	446.734.531	(114.281.519)	(99.689.721)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	**37.617.086**	**8.492.129**	**1.351.086.745**	**294.534.914**	**236.443.895**
Dönem Karı / (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	37.617.086	8.492.129	1.351.086.745	294.534.914	236.443.895
Pay Başına Kazanç	**0,26**	**585,66**	**9,32**	**20.312,75**	**16.306,48**

Hasılat ve Brüt Kar

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.03.2023 ve 31.03.2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in hasılatı sırasıyla yaklaşık 36 milyon TL, 41 milyon TL, 30 milyon TL, 7,4 milyon TL ve 6,9 milyon olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in 31.03.2024 tarihli hasıtlatı ve brüt karı bir önceki yıla oranla yaklaşık %7 oranla azalmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderler

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi; yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkları , reeskont geliri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. 2022 yılında 2021 yılına göre %42 oranında 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %79 oranında artış göstermiştir. 2024 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre %9886 oranında artış gerçekleşmiştir. Artışın temel sebebi yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer artışları hesabından kaynaklanmaktadır.

Finansman Gelir ve Gideri

Şirket'in finansman gelirleri faiz (katılım hesapları) gelirleri ve kur farkı gelirlerinden oluşmaktadır. Finansman gelirleri; 2022 yılında 2021 yılına göre % 450 oranında artış , 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %75 oranında azalış ve 2024 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre %79 oranında azalış gerçekleşmiştir.

Şirket'in finansman giderleri ise kredi faizi, kur farkı ve diğer finansman giderlerinden oluşmaktadır. Finansman giderleri; 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %2 oranında, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %15 oranında azalış ve 2024 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre %123 oranında artış gerçekleşmiştir. Finansman giderlerinde gerçekleşen bu artış kredi faiz giderleri ve diğer finansman giderleri tutarlarının artmasından kaynaklanmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler ve Giderler

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabı sabit kıymet satış karı ve ticari olmayan alacaklardan adat gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.03.2023 dönemlerinde sırasıyla 7.058.886 TL, 1.077.207 TL, 800.220 TL, 800.220 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2024 döneminde yatırım faaliyetlerinden gelirler tutarı oluşmamıştır. Yatırım faaliyetlerinden olan giderler ise ticari olmayan borçlardan adat giderlerinden oluşmakta olup sadece 31.12.2021 yılında 108.006 TL bakiye oluşmuştur.

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 05.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02.46161 sayılı yazısı ile bildirilen 22.11.2023 tarih ve 73 / 1598 sayılı kararının ardından 08.01.2024 tarihinde yapılan ve 04.01.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne geçiş ile kurumlar vergisi ve gelir vergisinden muaf hale gelmiştir.Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçmesiyle birlikte, 31 Aralık 2023 ve 31 Mart 2024 tarihli konsolide finansal tablolarda "TMS 12 Gelir Vergileri" standartı uyarınca ertelenmiş

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

vergi varlık / yükümlülükleri hesaplanmamıştır. Şirket'in bağlı ortaklık ve iştirakleri ise kurumlar vergisine tabidir ve kurumlar / ertelenmiş vergisi yükümlülükleri oluştuğu tarihte, dönemsellik ilkesi gereğince yukarıda yer alan finansal tablolarda kurumlar / ertelenmiş vergisi karşılığı ayrılmaktadır.

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

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.03.2023 ve 31.03.2024 dönemleri itibarıyla net satışları sırasıyla; 36.604.044 TL, 40.870.202 TL, 29.816.713 TL, 7.460.355 TL ve 6.988.159 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in net satışları Beşiktaş Kabataş Vakfı ile akdedilen kira sözleşmesinden olan kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in hasılatında; 2022 yılında 2021 yılına göre %12 oranında artış, 2023 yılında 2022 yıl sonuna göre %27 oranında azalış ve 2024 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre %6 oranında azalış gerçekleşmiştir.31.03.2024 tarihli bağımsız Denetim raporunda bulunan 31.12.2023 tarihleri finansal veriler, 31.03.2024 itibariyle satın alma gücü esasına göre düzenlenmiştir. Bu kapsamda kira gelirinin bir yıllık TÜFE oranındaki artışı enflasyonun altında kaldığından ilgili kalemlerde azalış gerçekleşmiştir.

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

Türkiye'nin kişi başına düşen GSYH, faiz oranları, enflasyon oranı, cari işlemler dengesi, dış ticaret haddi, kamu tasarrufları, finansal derinlik, para arzı, yaşlı bağımlılık oranı, genç bağımlılık oranı, kentleşme oranı, servet ve borçlanma kısıtı, gayrimenkul ve inşaat sektöründeki değişkenler dolaylı ve doğrudan olarak Şirket'i etkileyebilecektir. Belirtilen faktörler ve işbu izahnamenin 5. bölümünde belirtilen riskler dışında Şirket'i doğrudan etkilemiş bir değişken bulunmamaktadır.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Tutar (TL)	31.03.2024
Borçluluk Durumu	
Kısa vadeli yükümlülükler	234.076.510
Garantili	
Teminatlı	
Garantisiz/Teminatsız	234.076.510
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	282.879
Garantili	
Teminatlı	
Garantisiz/Teminatsız	282.879
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	2334.359.389
Özkaynaklar	
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	145.000.000
Yasal yedekler	-
Diğer yedekler	2.816.866.957
TOPLAM KAYNAKLAR	3.680.001.939
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	5.331
B. Nakit Benzerleri	1.601.861

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. İSTANBUL ANADOLU 2. SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK SINAVI 1923 173

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	1.607.192
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	165.772.251
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	32.507
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	165.804.778
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	164.197.586
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	93.617
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	165.898.395

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket; işletme sermayesi, vergi ödemeleri, tedarikçi ödemeleri, gayrimenkul alımı ve yüklenici avans ödemeleri sebebiyle farklı zamanlarda kredi kullanımı yapabilmektedir. Şirket'in fon kaynakları aşağıda yer almaktadır:

(TL)	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	7.944.631	23.869.357	(44.103.659)	156.134.237	199.846.592
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-	367.572	367.572	(19.630.046)	(692.987)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			28.469.241	(141.591.746)	(94.412.144)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	30.721	(3.534.529)	(10.978.346)	(26.416.403)	90.519.571
Nakitteki Enflasyon Etkisi	(201.352)	(1.716.749)	(2.152.271)	(40.284.241)	(10.038.027)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış	(170.631)	(5.251.278)	(13.130.617)	(66.700.644)	80.481.544
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	1.777.823	14.908.440	14.908.440	81.609.084	1.127.540
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	1.607.192	9.657.162	1.777.823	14.908.440	81.609.084

Şirket'in işletme faaliyetlerinde nakit akış bakiyeleri 31.12.2023 döneminde önceki yıla göre %88 oranında azalmış, 31.03.2024 döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %83 oranında azalmıştır. İlgili azalışların hesaplamalarda enflasyon muhasebesi uygulanmasından kaynaklanmaktadır.

11.1. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket fon durumu ve borçlanma ihtiyacını finansal borç / toplam sermaye ve finansal borç / toplam özkaynaklar oranlarını kullanarak izlemektedir. Net borç, hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Toplam sermaye ise özkaynaklar ile net borcun toplanmasıyla hesaplanmaktadır.

(TL)	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Finansal Borçlar	234.359.389	260.200.980	602.154.551	592.760.203
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084
Net Borç	232.752.197	258.423.157	587.246.111	511.151.119
Toplam Özkaynak	3.678.394.747	3.666.454.595	2.644.195.552	2.273.551.454
Toplam sermaye	3.445.642.550	3.408.031.438	2.056.949.441	1.762.400.335
Finansal Borç / Toplam Sermaye	%6	%7	%22	%22

AMES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ATA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in finansal borç/sermaye oranı 31.03.2024 itibarıyla %6 oranında gerçekleşmiştir.

11.2. İşletme sermayesi beyanı:

31.03.2024 tarihi itibari ile Şirket'in cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi mevcuttur. Şirket'in 31.03.2024 tarihi ile dönen varlıkları toplamı 251.000.713 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 234.076.510 TL olup, net işletme sermayesi 16.924.203 TL'dir.

Şirket yönetiminin işletme sermayesi göstergelerini takip etmek için kullandığı net işletme sermayesi tablosu aşağıda verilmektedir.

(TL)	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Dönen Varlıklar	251.000.713	254.860.076	264.290.811	332.857.709
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	234.076.510	259.939.598	151.092.446	182.228.037
Net İşletme Sermayesi	16.924.203	(5.079.522)	113.198.365	150.629.672

*31.12.2023 tarihli dönemde toplam dönen varlıklar kaleminin 234.873.193 TL'lik kısmı stoklar kaleminden oluşmaktadır. Gaziosmanpaşa / İstanbul'da bulunan 174 adet daireyi, 07 Eylül 2023 tarihinde, yüklenici şirketten teslim almıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili konutların 6 tanesi satış vaadi sözleşmesiyle müşterilere satılmış olup 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla müşteriye teslimatları yapılmamıştır. Geriye kalan 168 adet dairenin, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerleme şirketi tarafından bulunan 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.206.255.000 TL'dir. Rapor tarihi itibarıyla, ilgili konutlar üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı 309.874.971 TL'dir.

Şirket'in 31.12.2023 döneminde kısa vadeli yükümlülüklerdeki artışın sebebi Antalya Gazipaşa'da otel projesinde üst hakkı tahsisi katılım payı ödemesi için kredi vadesinin bir yıldan kısa bir süre kalmasında kaynaklı kısa vadeli borçlar kaleminde artış olmasıdır.

Şirket'in işbu izahname tarihinden itibaren en az on iki aylık bir dönem için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.

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

Yoktur.

11.4. 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve Finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki konular, Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

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

İşbu İzahname'nin 5. maddesinde belirtilen riskler dışında, Şirket'in beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizler, talepler ve olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

14.2. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

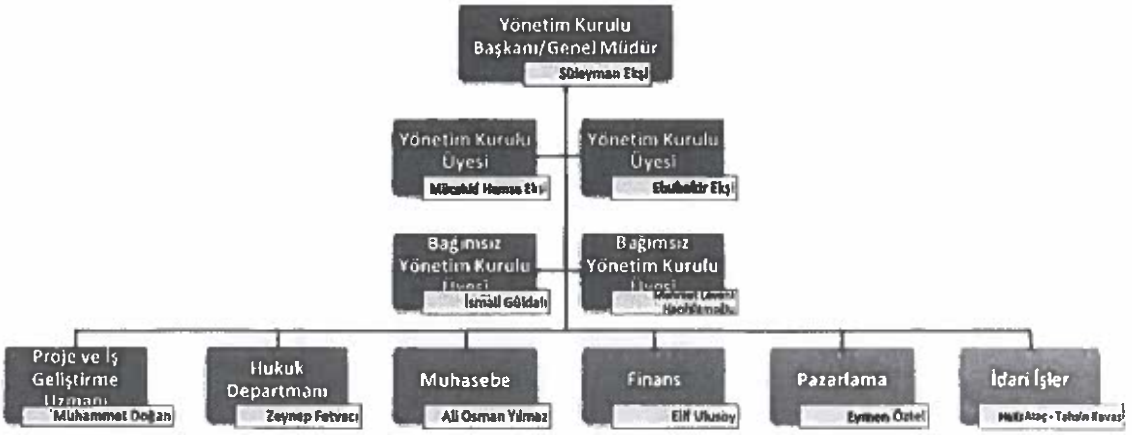
14.3. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Basitleştirilmiş bir organizasyon şeması örneği aşağıda yer almaktadır:



Şirket'in organisyon şemasında muhasebe, finans ve idari işlerde beyaz ve mavi yakalı olmak üzere personelleri bulunmaktadır. Şirket'in halka arzı sonrası plandığı satış ve kiralama ile proje geliştirilmesi amacıyla personel sayısı artması hedeflenmektedir.

Mevcut durum itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki yükümlülüklere engel teşkil etmemekle birlikte, Şirket'in halka arz sonrasında III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 19'uncu maddesinde belirtilen *"faaliyetlerin etkin bir şekilde yürütülmesini sağlayacak sayıda nitelikli personelin istihdam edilmesi ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen görevleri yerine getirecek ihtisas personelinin"* hükmü de dikkate alınarak Şirket faaliyetlerinin daha etkin yürütülmesini teminen Şirket faaliyetlerinin etkin şekilde yürüttülmesini sağlayacak sayıda personelin istihdam edilecektir.

15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Süleyman Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 2 yıl 8 ay	65.250.000	45
Ebubekir Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 2 yıl 8 ay	33.350.000	23
Mücahid Hamza Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 2 yıl 8 ay	36.250.000	25
Mehmet Levent Hacıislamoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	-	3 yıl / 2 yıl 8 ay	-	-
İsmail Güldalı	Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	-	3 yıl / 2 yıl 8 ay	-	-

Yönetim Kurulu üyelerinin İhraççı dışında yürüttükleri görevler, 15.4 numaralı bölümde verilmektedir.

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu üyeleri yönetimde söz sahibidir. Şirket yönetiminde söz sahibi olan personel ise genel müdürdür. Genel Müdür Süleyman EKŞİ aynı zamanda Yönetim Kurulu Başkanıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0785 0291 7790 0001

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

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

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

Ebubekir Ekşi ve Mücahid Hamza Ekşi kardeştir ve Süleyman Ekşi'nin oğullarıdır.

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

Yönetim Kurulu

Süleyman Ekşi- Yönetim Kurulu Başkanı

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

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

2000 yılında kurduğu Süleyman Ekşi İnşaat şahıs firmasını 2012 yılında aktif hale getirmiştir. Geçmişten gelen birikimleri ve babası Hacı Hakkı Ekşi'den aldığı tecrübelerini oğullarına aktarmayı hedefleyerek 2012 yılında oğulları Mücahid Hamza, Ebubekir ve Muhammed Arif Ekşi ile Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş, AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ve SHEM Yapı ve İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ni kurmuştur.

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

Bunun haricinde Türkiye'nin ilk GYO'larından olan İDEALİST GYO firmasının kurucu ortağı / Yönetim Kurulu üyesi olarak 2007 - 2017 tarihleri arasında görev yapmıştır.

Sosyal sorumluluk kapsamında Hakkı EKŞİ Vakfı ve EKŞİOĞLU Vakfı Yönetim Kurulu'nda görev almakta olup sağlık, eğitim ve kültür adı altında bağış binaları yapmış ve halkımızın hizmetine sunmuştur.

Mücahid Hamza Ekşi- Yönetim Kurulu Başkan Vekili

İlk ve orta öğretim hayatımı Büyük Çamlıca Koleji'nde, liseyi ise Bilfen Anadolu Lisesi'nde tamamlamıştır. Beykent Üniversitesi İnşaat mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Lisans eğitimine devam ederken babası ve kardeşleri ile AHES İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'yi kurdu ve Türkiye'nin birçok bölgesinde projeler yaptı ve bu çalışmalarını halen sürdürmektedir. İş hayatındaki deneyimlerini ve birikimini sosyal sorumluluk kapsamında faydaya dönüştürmek üzere çeşitli dernek, vakıf ve kulüplerde üyelikleri devam etmektedir.

Ebubekir Ekşi- Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ebubekir Ekşi, Beykent Üniversite İnşaat Mühendisliği Bölümünü tamamlamıştır. Ebubekir Ekşi 2014 yılından itibaren grup şirketleri AHES İnşaat A.Ş, SHEM Yapı, Süleyman EKŞİ A.Ş firmalarının yönetiminde aktif rol alarak projelerin başarıyla yürütülmesini sağlamıştır. Günümüzde devam eden şehir hastanesi, milli savunma bakanlığı projeleri, sanayi sitesi, toplu konut, üniversiteler ve özel inşaatlar toplamda 20 milyar TL kamu projesinin yönetiminde yer

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. No:[illegible] Üsküdar/İstanbul
Tel: [illegible] Fax: [illegible]
Ticaret Sicil No: [illegible] Mersis No: 0785 0291 7790 0001

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1773

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

almaktadır. Sosyal sorumluluk kapsamında çeşitli vakıf ve kulüplerde üyelikleri devam etmektedir.

Levent Hacıislamoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında Trabzon'da doğmuştur. ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1996 yılında mezun olmuştur. 1997-1998 Hazine Müsteşarlığı Ekonomik Araştırmalar Genel Müdürlüğü'nde Uzman Yardımcısı, 1999 - 2005 Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi ve Aracılık Faaliyetleri Dairesi'nde Uzman olarak çalıştıktan sonra özel sektör kuruluşlarında çeşitli kademelerde görevlerde bulunmuştur. Hali hazırda AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nezdindeki bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevinin yansıra, çeşitli borsaya kote firmalarda bağımsız yönetim kurulu üyelikleri ve Galatasaray Sportif Sinai ve Ticari Yatırımlar A.Ş.'de yatırımcı ilişkileri birimi yöneticiliği yapmaktadır.

İsmail Güldalı – Yönetim Kurulu Üyesi

İsmail Güldalı, İnşaat Mühendisliği Bölümünü tamamlamıştır. Çeşitli inşaat ve taahhüt işlerinin yapımında yer almıştır. Özellikle otel işletmeciliği konusunda tecrübesi bulunmaktadır. İsmail Güldalı 2021 yılından itibaren İstanbul'da yer alan 5 yıldızlı otel grubunun tüm inşaat ve taahhüt işlerinin planlanması, idaresi, satın alması, organizasyonu ve yönetim kurulu danışmanlığında aktif rol alarak projelerin başarıyla yürütülmesini sağlamaktadır.

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	Şirket Unvanı	Görevi	Pay	Güncel Durum
Süleyman Ekşi	Ekşioğlu Yönetim Org. İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Ortak	%20	Sadece ortaklığı devam etmektedir.
	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ortak / Genel Müdür	%45	Ortaklığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği devam etmektedir.
Mücahid Hamza Ekşi	AHES İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	Ortak/ Yönetim Kurulu Başkan Vekili	%1	Ortaklığı ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği devam etmektedir.
	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ortak/ Yönetim Kurulu Başkan Vekili	%25	Ortaklığı ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği devam etmektedir.
	SHEM Yapı Ve İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	Tek Pay Sahibi	%100	Tek Pay Sahipliği ve Müdürlük görevi devam etmektedir.
	Misal Demir Tic. Ve San. A.Ş.	Tek Pay Sahibi	%100	Ortaklığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği devam etmektedir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İSTANBUL
0785 0291 7790 0001
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Sour Madencilik Sağlık ve Ticaret Sanayi A.Ş.	Tek Pay Sahibi	%100	Ortaklığı ve Yönetim Kurulu Başkanlığı devam etmektedir.
Ebubekir Ekşi	AHES İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	Ortak/ Yönetim Kurulu Başkan Vekili	%99	Ortaklığı ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği devam etmektedir.
	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ortak/ Yönetim Kurulu Başkan Vekili	%23	Ortaklığı ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği devam etmektedir.
	SE Taahhüt İnşaat Tic. Ltd. Şti.	Tek Pay Sahibi	%100	Ortaklığı ve Yönetim Kurulu Başkanlığı devam etmektedir.
	Ekşizade Turizm A.Ş.	Tek Pay Sahibi	%100	Ortaklığı ve Yönetim Kurulu Başkanlığı devam etmektedir.

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.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

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 ihraççının 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:

Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı ödemesi yapılmaktadır.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle 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:

Yoktur.

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:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Süleyman Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 2 yıl 8 ay	65.250.000	45
Ebubekir Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 2 yıl 8 ay	33.350.000	23

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.O.MM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Mücahid Hamza Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 2 yıl 8 ay	36.250.000	25
Mehmet Levent Hacıislamoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	-	3 yıl / 2 yıl 8 ay	-	-
İsmail Güldalı	Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. AHES İş Merkezi D Blok No:53 K:2 Üsküdar/İstanbul	-	3 yıl / 2 yıl 8 ay	-	-

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle 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'in İzahname tarihi itibarıyla mevcut Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiye yukarıda yer verilmektedir. Şirket tarafından denetim komitesi, riskin erken saptanması komitesi ve kurumsal yönetim komitesi kurulacaktır. Söz konusu komitelerin kurulmasına ilişkin olarak henüz yönetim kurulu kararı alınmamıştır. Söz konusu komiteler sermaye piyasası mevzuatına uygun şekilde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi atanacaktır. Dolayısıyla ilgili komitelerin, Şirket paylarının halka arzını takiben SPK'nın II-17b.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen sürelere uyularak ve her hâlükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleşecek ilk genel kurul toplantısına kadar faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

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

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesi uyarınca paylarının ilk kez halka arz edilmesi veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklıklar, Kurul 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 Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır.

Esas Sözleşme'nin sermaye piyasası mevzuatına uyumu tamamlanmış olup Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16'ncı maddesi uyarınca SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkelerine uyulacak olup zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup, Esas Sözleşme'ye aykırı sayılacaktır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923

ATAKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

12.03.2024 tarih ve 2024/007 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket'in Bilgilendirme Politikası, Ücretlendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası'nın içerikleri belirlenmiştir. Anılan politikalardan Bağış ve Yardım Politikası ile Kar Dağıtım Politikası'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca yapılacak ilk genel kurulda ayrı bir gündem altında genel kurulun onayına sunulmasına, Bilgilendirme Politikası ile Ücretlendirme Politikası'nın ise Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca yapılacak ilk genel kurulun bilgisine sunulmasına karar verilmiştir. Politika metinleri aşağıda yer almaktadır:

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 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("**SPKn**"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("**TTK**"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemeler ile Borsa İstanbul A.Ş. ("**BİST**") düzenlemelerine uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**SPK**"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İlanlar" başlıklı 28'inci maddesi ve "Bilgi Verme" başlıklı 29'uncu maddesine göre:

"Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır."

"Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporlarını Kurul'un öngördüğü düzenlemeler uyarınca kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir."

Şirket Bilgilendirme Politikası, SPK'nın Özel Durumlar Tebliği (II-15.1)'nin 17'nci maddesi ile Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi www.ahesgyo.com aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Bilgilendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda 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 Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben Şirket internet sitesinde (www.ahesgyo.com) 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 Bölümü'ne yöneltilmelidir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. No: [illegible]
Tel: (0216) 527 6822 Fax: (0216) 527 6825
Ümraniye V.D. 7580[illegible] Ticaret Sicil No: 1[illegible]
Mersis No: 0785 0291 7790 0001

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

AHES YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3. Bilgilendirme Yöntem ve Araçları

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

- Periyodik olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'na ("KAP") girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar
- Yıllık Faaliyet Raporları
- Şirket İnternet sitesi (www.ahesgyo.com)
- Özel durum açıklama formları
- 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 ve/veya 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

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 İlişkileri 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 İlişkileri Bölüm Yöneticisi yetkilidir.

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

Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar, Şirket yönetimi söz konusu bilgilerin gizliliğinin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda ilgili bilgilere sahip olan çalışanlar özel durum açıklaması yapılıncaya kadar 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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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, meslek içi eğitimleri kanalıyla, 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 üyelerini, (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'in idari sorumluluğu bulunan kişileri, 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 İnternet Sitesi (www.ahesgyo.com)

Kamunun aydınlatılmasında, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin tavsiye ettiği şekilde (www.ahesgyo.com) internet adresindeki 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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ALEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 Kurumsal Yönetim İlkelerinin 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 kurula katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde dikkat çekecek şekilde yer verilir. İnternet sitesinin geliştirilmesine yönelik çalışmalara sürekli olarak devam edilir.

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 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ücretlendirme Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi www.ahesgyo.com aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. **Yetki ve Sorumluluk**

Ücretlendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in ücretlendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Ücretlendirme Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşüne sunularak, Şirket internet sitesinde www.ahesgyo.com 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 kuruluna sunar.

Yönetim kurulu, Şirket'in belirlenen ve kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Şirket'in kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşıp ulaşamadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşılamaması durumunda gerekçeleri yıllık faaliyet raporunda açıklanır. Yönetim Kurulu hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştirisini ve performans değerlendirmesini yapar. Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir.

Genel olarak ücret seviyesi belirlenirken, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, sahip olunan bağlı ortaklıkların ve iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulmaktadır. İdari Sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirket'in faaliyet

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1929
AHES GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre İdari Sorumluluğu Bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken şirket içi dengeler korunmaya çalışılmaktadır 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 kararı ile, 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 Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler, yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanır. Kişi bazında açıklama yapılması esastır.

Kar Dağıtım Politikası

1. **Amaç**

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın 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 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Kâr Dağıtım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi www.ahesgyo.com aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. **Yetki ve Sorumluluk**

Kâr Dağıtım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. 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 (www.ahesgyo.com) yayımlanır.

3. **Kâr Dağıtım İlkeleri**

İlke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir. Bu

çerçevede yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece Şirket, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtıma konu edilebilecek net kârdan, nakit ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtmayı hedeflemektedir.

Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikası çerçevesinde her yıl kâr payı dağıtımına ilişkin teklifini karara bağlar ve genel kurulun onayına sunar. Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şekline ilişkin bilgilere kar dağıtımına ilişkin gündem maddesinde yer verilir ve bu husus genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine ve onayına sunulur.

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

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede 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 toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr 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 kâr payı avansı dağıtabilir.

4. Kâr Payı Dağıtım Esasları

Kâr payı dağıtım esasları, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesinde düzenlenmiştir.

"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 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

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Vergi No. 0785 0291 7790 0001

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1923
173

ALİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş

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."

5. **Kâr Payı Avansı Dağıtım Esasları**

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kar Payı Avansı" başlıklı 33'üncü maddesine göre; "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.

Bağış ve Yardım Politikası

1. **Amaç**

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir.

Şirket, bağış ve yardımlar konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Bağış ve Yardım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi (www.ahesgyo.com) aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. **Yetki ve Sorumluluk**

Bağış ve Yardım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bağış ve Yardım Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunularak Şirket internet sitesinde (www.ahesgyo.com) yayımlanır.

3. **Bağış ve Yardım İlkeleri**

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesine göre:

"Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0765 0291 7790 0001
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir."

Şirket'in bağış yapılabilmesi yukarıdaki Esas Sözleşme hükmü ile mümkün kılınmış ve yapılacak bağışın sınırının Genel Kurul tarafından belirleneceği belirtilmiştir. Şirket'in pay sahiplerinin haklarının korunması esasından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde yapılabilir. Kurum ve kuruluşlara yapılacak bağış ve yardımlar nakdi veya ayni olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Esas Sözleşme hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur.

Bağış ve yardımlar konusunda SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Halka açılma sonrası dönemde sermaye piyasası mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ile Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkeleri karşısındaki durumu, sermaye piyasası mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

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

<u>Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri</u>

- Pay sahiplerine ve pay sahipleri ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yönetmek,
- Yatırımcıların Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini, kamuya açıklanmamış gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, mevzuat ve Şirket'in kamuyu aydınlatma politikası çerçevesinde açık ve net olarak yanıtlamak,
- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuatta, Esas Sözleşme'ye ve diğer ortaklık iç düzenlemelerine 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, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonunu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere konferans, panel, seminer ve tanıtım toplantılarına katılım sağlamak.

<u>Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi</u>

Şirket halihazırda Yatırımcı İlişkileri birimi oluşturmamıştır. İzahname tarihi itibari ile sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. II.17.1 sayılı Tebliğ uyarınca, payları halka ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, payların borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren 6 ay içinde Yatırımcı İlişkileri bölümü oluşturma

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ATA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ve bölümün doğrudan bağlı olarak çalışacağı Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi belirleme yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu bağlamda Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği madde 11/6 uyarınca Şirket paylarının halka arzını takip eden 6 ay içinde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi'ni belirleyerek ilgili bilgiyi KAP'ta yayınlayacaktır.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla toplam çalışan sayısı 5'tir. Şirket'in tüm çalışanları İstanbul'da bulunmaktadır. Halihazırda ise yukarıda organizasyon şemasında da belirtildiği üzere 4 beyaz yaka ve 2 mavi yakalı olmak üzere toplamda 7 personeli bulunmaktadır.

Mevcut durum itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki yükümlülüklere engel teşkil etmemekle birlikte, Şirket'in halka arzı sonrasında, Şirket faaliyetlerinin daha etkin yürütülmesi, projelerin geliştirilmesi amacıyla pazarlama, insan kaynakları başta olmak üzere personel sayısının artması hedeflenmektedir.

Çalışan			
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Beyaz Yaka	3	4	3
Mavi Yaka	2	1	2
Toplam	5	5	5

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 itibariyle 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 pay sahipliği yapısı aşağıdaki gibidir:

Tablo 1: Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın; Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı					
	Son Genel Kurul Toplantısı 28.12.2023			Son Durum İtibarıyla		
	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)
Süleyman EKŞİ	65.250.000	45	45	65.250.000	45	45
Mücahid Hamza EKŞİ	36.250.000	25	25	36.250.000	25	25
Ebubekir EKŞİ	33.350.000	23	23	33.350.000	23	23
AHES İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	10.150.000	7	7	10.150.000	7	7
TOPLAM	**145.000.000**	**100**	**100**	**145.000.000**	**100**	**100**

Şirket'in izahname tarihi itibari ile dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Tablo 2: Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın; Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı					
	Son Genel Kurul Toplantısı 28.12.2023			Son Durum İtibarıyla		
	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)
Süleyman Ekşi	65.250.000	45,00	45,00	65.250.000	45,00	45,00
Mücahid Hamza Ekşi	36.351.500	25,07	25,07	36.351.500	25,07	25,07
Ebubekir Ekşi	43.398.500	29,93	29,93	43.398.500	29,93	29,93
TOPLAM	**145.000.000**	**100,00**	**100,00**	**145.000.000**	**100,00**	**100,00**

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:

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 20.000.000 adet pay karşılığı 20.000.000 TL'ndan; B grubu hamiline 125.000.000 adet pay karşılığı 125.000.000 TL'ndan oluşmaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173 A N I

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esas Sözleşme'nin *"İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler"* başlıklı 9. 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 kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Esas Sözleşme'nin *"Yönetim Kurulu ve Görev Süresi"* başlıklı 14. maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, diğer üyeler ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 145.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerde 145.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 20.000.000 adet pay karşılığı 20.000.000 TL'ndan; B grubu hamiline 125.000.000 adet pay karşılığı 125.000.000 TL'ndan oluşmaktadır.

Şirket'in sermayesini temsil eden paylar hakkında bilgi aşağıda yer alan tabloda yer almaktadır:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Sermayeye Oranı (%)	Toplam (TL)
A	Nama	A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.	1	%13.79	20.000.000
B	Hamiline	İmtiyaz bulunmamaktadır.	1	%86.21	125.000.000
TOPLAM				**100**	**145.000.000**

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 hâkimiyetine doğrudan veya dolaylı olarak sahip olan tek bir kişi bulunmamaktadır. Şirket'in pay sahiplerinden Süleyman Ekşi, Mücahid Hamza Ekşi ve Ebubekir Ekşi'nin birlikte hareket etmelerine ilişkin aralarında yazılı veya sözlü bir oy anlaşması veya hissedarlar anlaşması bulunmamaktadır, ancak işbu pay sahipleri aynı ailenin mensubudurlar ve karar bazında menfaatlerinin benzer olması veya birlikte hareket etmeleri beklenebilmektedir.

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

Yoktur.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İSTANBUL HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Ebubekir Ekşi ve Mücahid Hamza Ekşi kardeştir ve Süleyman Ekşi'nin oğullarıdır.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ilişkili tarafları ile yapılan işlemler aşağıda detaylı olarak tablolar halinde gösterilmiştir.

31.03.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle Şirket'in ilişkili taraflarda kısa vadeli alacakları şu şekildedir:

a) Kısa vadeli diğer alacaklar hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Süleyman Ekşi Taahhüt Ticaret A.Ş.	-	-	3.361	-
Toplam (TL)	**-**	**-**	**3.361**	**-**

b) Kısa vadeli diğer borçlar hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflara borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Shem Yapı İnşaat Ticaret Limited Şirketi	13.230	84.771	67.537	110.942
Yüksel Ekşi	-	150.503	193.386	261.613
Toplam (TL)	**13.230**	**235.274**	**260.923**	**372.555**

c) Kısa vadeli diğer borçlar hesap kalemi içerisinde sınıflanan ortaklara borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ebubekir Ekşi	19.320.335	22.066.551	-	-
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	17.331.630	15.693.800	38.502.639	80.257
Mücahid Hamza Ekşi	6.000.000	6.903.817	-	-
Süleyman Ekşi	2.563.907	2.950.124	823.810	-
Toplam (TL)	**45.215.872**	**47.614.292**	**39.326.449**	**80.257**

İlişkili taraflara yapılan satışlar, alımlar ve işlemler ise aşağıdaki şekilde tablo haline getirilmiştir:

a) Hasılat hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan elde edilen kira gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
He Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	-	-	-	6.026.799	-
Laz Müteahhit İnşaat Anonim Şirketi	-	-	-	6.191.725	-
Toplam (TL)	**-**	**-**	**-**	**12.218.524**	**-**

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

b) Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan elde edilen araç kira gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	-	18.956	66.834	71.321	121.740
Toplam (TL)	**-**	**18.956**	**66.834**	**71.321**	**121.740**

c) İlişkili taraflara ödenen ofis kira giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir: (*)

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Yüksel Ekşi	9.000	15.165	56.985	49.227	80.600
Shem Yapı İnşaat Ticaret Limited Şirketi	9.000	-	2.373	-	-
Toplam (TL)	**18.000**	**15.165**	**59.358**	**49.227**	**80.600**

(*) Ofis kira giderleri, "TFRS 16 Kiralamalar" standardına göre muhasebeleştirilmiştir.

d) Yatırım faaliyetlerinden gelirler hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan elde edilen araç satış karlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ebubekir Ekşi	-	800.220	800.220	-	-
Toplam (TL)	**-**	**800.220**	**800.220**	**-**	**-**

e) Yatırım faaliyetlerinden elde edilen diğer gelirler hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan elde edilen faiz gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	7.058.886
Toplam (TL)	**-**	**-**	**-**	**-**	**7.058.886**

f) Yatırım faaliyetlerinden elde edilen diğer giderler hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflara ödenen faiz giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Süleyman Ekşi Yapı İnşaat Taahhüt Ticaret	-	-	-	-	108.006
Toplam (TL)	**-**	**-**	**-**	**-**	**108.006**

g) Yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan yapılan alımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	-	-	-	-	676.642
Toplam (TL)	**-**	**-**	**-**	**-**	**676.642**

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

h) İlişkili taraflardan yapılan pay alımlarının (*) detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi A.Ş.	-	-	56.381	-	-
Toplam (TL)	**-**	**-**	**56.381**	**-**	**-**

(*) İlgili alımlar, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi ve Sour Turizm Anonim Şirketi'nin paylarının iktisap edilmesinden kaynaklanmaktadır.

ı) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	388.375	250.830	299.952	379.123	1.258.238
Toplam (TL)	**388.375**	**250.830**	**299.952**	**379.123**	**1.258.238**

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

Yoktur.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 145.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerde 145.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 20.000.000 adet pay karşılığı 20.000.000 TL'ndan; B grubu hamiline 125.000.000 adet pay karşılığı 125.000.000 TL'ndan oluşmaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket, SPKn hükümlerine göre 725.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup her biri 1,00 Türk Lirası - (bir Türk Lirası) itibari değerde 725.000.000 adet paya bölünmüştür.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173 ONAYLI

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

21.6. Varantlı 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 itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Yoktur.

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.

21.10. İhraççının mevcut durum itibariyle 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 "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5, en fazla 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna 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, şirketin 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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2'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 kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Esas sözleşmenin aynı maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, diğer üyeler ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "*İmtiyaz Tanınan 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.

Esas Sözleşme'nin "*Sermaye ve Paylar*" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

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. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Esas Sözleşme'nin "*Yöneticilere İlişkin Yasaklar*" başlıklı 20'nci maddesi uyarınca Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve her hâlükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393üncü maddesi hükmü saklıdır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923

AHES MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 , en fazla 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna 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, şirketin 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 Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2'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 kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, diğer üyeler ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

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 kurulun 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.

AKÇS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0785 0291 7790 0001
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 A N I 173
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim kurulunun 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 tamamı ödenmiş 145.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerde 145.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 20.000.000 adet pay karşılığı 20.000.000 TL'ndan; B grubu hamiline 125.000.000 adet pay karşılığı 125.000.000 TL'ndan oluşmaktadır.

Esas Sözleşme'nin *"Yönetim Kurulu ve Görev Süresi"* başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, diğer üyeler ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

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 kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu 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 kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

AKES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0765 0291 7790 0001

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1923
A N I

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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'nci maddesinde düzenlenmektedir. Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun 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 kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun 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, Bakanlık 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 kurulun 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 sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

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 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

ARES MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

İhraççının veya grubundaki bir Şirket'in izahname tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olduğu olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışında önemli herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Şirket'in olağan faaliyetlerinin yürütlmesi amacıyla imzalanan sözleşmeler kapsamında, Gaziosmanpaşa Vadi Evleri'nde 6 adet daire için üçüncü kişilerle akdedilen taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bulunmaktadır. Bununla birlikte yine olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla finansman sözleşmeleri bulunmaktadır.

Satış vaadi sözleşmeleri kapsamında sözleşmelerde belirtilen bağımsız bölümlerin inşa edilmesi, alıcıya satışının vaadi, teslimi ve mülkiyetinin devrine ilişkin hükümler yer almaktadır.

Şirket, yatırım harcamalarının finansmanı için birçok finans kuruluşu ile finans sözleşmesi akdetmiştir. Şirket'in taraf olduğu kredi anlaşmaları ve genel kredi sözleşmeleri bulunmaktadır. Bununla birlikte Şirket tarafından Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 19.10.2023 tarihinde 15.904.770 TL tutarında süresiz teminat mektubu verilmiştir.

Ayrıca Şirket ve iştiraklerine Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen ön izin hakı kapsamında yapılması planlanan otel geliştirme projeleri, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümlerine tabidir.

Ön izin aşamasında Kültür Bakanlığı tarafından kesin tahsis yapılması için gereken Şirket ve iştirakleri tarafından yapılması gereken yükümlülükler şu şekilde belirlenmiştir:

1. Ön izne konu taşınmaza ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı [Yatırımcı tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak imar uygulamasının (ifraz, tevhit, terkın ve benzeri işlemlerin) yaptırılması ve imar parselinin oluşturulmasını takiben taşınmazın kesin yüzölçümü belirlenecektir.],
2. İlgili idaresinden onaylı aplikasyon krokisi, (Ön izne konu alan için, "nez" formatında, koordinatlı ve projeksiyonu tanımlı şekilde sayısal olarak hazırlanacaktır.),
3. 25/11/2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği hükümlerine göre yatırıma uygun ÇED Raporu,
4. Kurulan veya var olan anonim şirketin kuruluş, sermaye ve ortaklık yapısını gösterir onaylı Ticaret Sicili Gazetesi ve Hazır Bulunanlar Listesi,
5. Türk Ticaret Kanununun ilgili hükümlerine göre, şirketin temsil yetkisine dair noter onaylı yönetim kurulu kararı,
6. Bölgedeki altyapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket bulunması halinde, bu birlik veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunduğuna ilişkin belge,
7. Gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre, anonim şirket adına düzenlenen Turizm Yatırımı Belgesi,

ön izin süresi içerisinde Kültür Bakanlığı'na teslim edilmelidir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Ön izin döneminde Şirket'ten bağımsız olarak mücbir veya kamudan kaynaklanan nedenlerden dolayı oluşabilecek aksaklıkların çözülmesi için Bakanlık tarafından yasal olarak 5 yıla kadar süre verilmektedir. 5 yıllık süre zarfında ilgili aksaklık ve sebeplerin ortadan kalkmaması halinde izin sahibi Şirket tarafından ödenen avans miktarı faizsiz olarak Şirket'e iade edilecektir.

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 alması gereken 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için hazırlanmış olan finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları EK-3'te 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 Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
01.01-31.12.2021	RAM Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ömer Çekiç	Olumlu
01.01-31.12.2022	RAM Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ömer Çekiç	Olumlu
01.01-31.12.2023	RAM Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ömer Çekiç	Olumlu
01.01-31.03.2024	RAM Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ömer Çekiç	Olumlu

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:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173
AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket Kar Dağıtım Politikası, Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ve "Kar Dağıtımı Zamanı" başlıklı 32'nci maddesi uyarınca kar payı dağıtımına ilişkin esaslar aşağıda yer almaktadır.

"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."

"Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ve "Kar Dağıtımı Zamanı" başlıklı 32'nci maddesi uyarınca kar payı dağıtımına ilişkin esaslar aşağıda yer almaktadır."

Şirket'in kâr payı dağıtım politikası hakkında bilgiler İzahname'nin 17.4 bölümünde yer almaktadır.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki

AMES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
T.C.
ALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş

takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

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 payları nominal değerler toplamı 50.000.000 TL olup tamamı sermaye artırımı şeklinde halka arz edilecektir.

Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek Halka Arz Edilen 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)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	50.000.000		1	50.000.000	

* Sermaye artırımı sonrasında oluşacak pay grubu sayısı dikkate alınmıştır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 145.000.000 TL değerinde olup muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, her biri 1,00 TL değerinde toplam 145.000.000 adet paya ayrılmış olup, bunlardan 20.000.000 adedi nama yazılı A grubu ve 125.000.000 adedi hamiline yazılı B grubu paylardır.

Şirket'in Yönetim Kurulu en az 5 en fazla 7 üyeden oluşacaktır. 5 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 4 üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

İhraç edilecek paylar B Grubu hamiline yazılı paylardır.

Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN, Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek olup, paylar MKK nezdinde kaydileştirilecektir.

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:

Yoktur.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1927
HALK YATIRIM 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 Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn m. 19 ve TTK m. 507, II-19. 1 sayılı Kâr Payı Tebliği)

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. 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 kârdan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kâr dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK m. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn m. 18, II-18. 1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)

TTK m. 461 uyarınca, her pay sahibi, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak, Esas Sözleşme'nin 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırımı kararında yeni pay haklarını sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

SPKn m. 18 uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Bedelsiz Pay Edinme (TTK m. 462, SPKn m. 19 ve VII-128. 1 sayılı Pay Tebliği)

Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK m. 507)

TTK m. 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn m. 29, 30, TTK m. 414, 415, 419, 425, 1527, II-30. 1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği)

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Esas Sözleşme'nin ilgili maddesi uyarınca, genel kurul toplantı ilanları mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile KAP'ta ve Şirket'in internet sitesi de dahil olmak üzere Kurulca belirlenen diğer yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK m. 407, 409, 417)

TTK m. 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. Kanuni istisnalar saklıdır.

TTK m. 409 uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır.

Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır.

TTK m. 417 uyarınca, yönetim kurulu, SPKn'nin 30. maddesi 2. fıkrası uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı pay sahipleri çizelgesine göre düzenler.

Oy Hakkı (SPKn m. 30 ve TTK m. 432, 433, 434, 435, 436)

TTK m. 434 uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK m. 432 uyarınca, bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. 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 m. 433 uyarınca, oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK m. 435 uyarınca, oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK m. 436 uyarınca, 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.

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 m. 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn m. 14, TTK m. 437, II-14. 1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)

SPKn. 14. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile TTK madde 437 uyarınca finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve

AMES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1923
İŞ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK m. 445-451, SPKn m. 18/6, 20/2)

TTK'nın 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18'inci maddesinin altıncı fıkrası ve 20'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun 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, kararların ilanından itibaren 30 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, yıl sonu finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın, çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK m. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn m. 27)

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını ve 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 yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in 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

AHES
MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
T.C.
HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş

sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK m. 207, 438, 439)

TTK m. 207 uyarınca; Denetçi, özel denetçi, riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi; bağlı Şirket'in, hâkim şirketle veya diğer bağlı bir şirketle ilişkilerinde hilenin veya dolanın varlığını belirtir şekilde görüş bildirmişse, bağlı Şirket'in her pay sahibi, bu konunun açıklığa kavuşturulması amacıyla, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK m. 438 uyarınca, 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 kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK m. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Dilekçe sahiplerinin, kurucuların veya şirket organlarının, kanunu veya esas sözleşmeyi ihlal ederek, şirketi veya pay sahiplerini zarara uğrattıklarını, ikna edici bir şekilde ortaya koymaları hâlinde özel denetçi atanır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn m. 24, II- 23. 3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPKn. m. 24 uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına 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, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn 23'üncü maddede 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 hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir.

Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından II- 23. 3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ 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.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn m. 27, II-27. 3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

SPKn madde 27 ile II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının Şirket'in oy haklarının %98'ine ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığına dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar. Şüpheye mahal vermemek adına, yönetim kontrolünün elde edilmesi ile aynı zamanda halka açık şirketten çıkarma ve satma hakkının da doğması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğü doğmaz. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içerisinde, azınlıkta kalan azınlıkta kalan pay sahiplerinin paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirlerken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 12.03.2024 tarih ve 2024/003 sayılı Yönetim Kurulu Kararı uyarınca:

1. Şirket'in 145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 725.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 50.000.000 TL artırılarak 195.000.000 TL'ye çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 50.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet hamiline yazılı B Grubu payın halka arz fiyatından primli olarak çıkarılmasına ve Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamına kısıtlanmasına,
3. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 50.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arza aracılık eden aracı kurum Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile İzahname'de belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili ikincil mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
4. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan payların tamamının halka arz kapsamında satılamaması durumunda, halka arz kapsamında satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
5. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
6. Sermaye artırımı ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,

7. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda belirlenecek fiyatın halka arz fiyatı olarak kabul edilmesine ve halka arz fiyatının Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu ile kamuya duyurulmasına,

8. Şirket ile Halk Yatırım arasında Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi'nin imzalanmasına ve bu sözleşme hükümleri çerçevesinde Pay Tebliği'nin 11. maddesi kapsamında Halk Yatırım tarafından fiyat istikrarı işlemleri gerçekleştirilmesine,

9. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve ilgili Ticaret Sicili Müdürlükleri de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'in imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

oy birliği ile karar verilmiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır. Ancak, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k) İlke Kararı uyarınca, halka arza katılan ve 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 (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

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 Kurulca 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, Kurulca 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 çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 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 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, Kurulca 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'nun 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.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz katılan ve 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 (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde 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.

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

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 edilen payların 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 izahnamenin 1 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilecek Pay Toplamı (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	1	50.000.000 (Sermaye Artırımı)	25,64
TOPLAM					**25,64**

Halka arz edilmesi planlanan paylardan, Şirket'in sermayesinin 145.000.000 TL'den 195.000.000 TL'ye çıkartılması ile ihraç edilecek 50.000.000 TL nominal değerli ve 50.000.000 adet B grubu hamiline yazılı paylar, Şirket'in sermaye artışından sonraki toplam sermayesinin %25,64'üne tekabül etmektedir.

Şirket kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş olup halka arz sonucu sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan satılamayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde çıkarılmış sermaye tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecek olup SPK'nın onayını müteakip tescil ve ilan edilecektir.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket paylarının halka arzı Halk Yatırım tarafından "Sabit Fiyatla Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Kesin satış süresinin başlangıcı ve bitiş tarihleri SPK'nın izahnameyi onaylaması ve BIST'in uygun görüşü sonrasında Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile KAP'ta ilan edilecektir. Halka arzın 2024 yılının ilk yarısında yapılması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli

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 3 (üç) 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;

1. 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 esastır. Bir portföy yönetim şirketinin ("PYŞ") kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama PYŞ bazında ve %3 olarak uygulanır.

2. 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.

3. PYŞ'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

4. İzahnamenin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

5. 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 md. 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

6. Dağıtımdan pay alan yatırımcılar (yurt içi bireysel ve yurt içi kurumsal yatırımcıların hepsi için geçerli olmak üzere), 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.

Başvuru Şekli:
Bu halka arzda "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahnamenin 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 grubuna dahil olacak yatırımcılar taleplerini sadece Halk Yatırım'a müracaat ederek talep formunu doldurmak suretiyle iletebilirler. 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

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma şartı aranacaktır.

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.

"Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1'inci maddede belirtilen fiyatın talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben yatırabilecekleri gibi, teminat yöntemiyle de başvuruda bulunabilir. "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar"ın başvurularında Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen başvurular da iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

"Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar"ın talep formunu doldurarak, talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar" için talep edilebilecek azami pay miktarı, 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 belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Kurumsal yatırımcılar ödenmeme riskinin Halk Yatırım

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurularak onaylayabilir.

Şirket halka arzından pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, halka arz süresi içinde başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine müracaat ederek talep formunu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda "Dağıtım Şekli" bölümünde belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

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.
- **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.

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
Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar: Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. T.C. Kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. Kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen emirler dağıtıma konu edilmeyecektir.

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

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerisi dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Tüm yatırımcı gruplarına 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 alt 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 uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen iş günü 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 verecektir. Şirket, 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:

Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulanabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme" ve / veya "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

HES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
İTO: 502399
Mersis No: 0765 0291 7750 0001

T.C.
1923
İSTANBUL ALTIN BORSASI
İTALKATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	%75	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikaları'nı teminata konu edebilir.)	%75	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)	%80	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	-	-

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
İSTANBUL
Tel: 0216 327 3825
Mersis No: 0766 0691 7790 0001

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU

İŞ YATIRIM
İŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
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'a 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 talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuru yapanlar, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, teminata alınan varlıklar üzerinde hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki varlıklar, 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 re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen 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-SPK.45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Vergi No: 0780 0291 7790 0001

(16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) İlke Kararları 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 dönüştümü 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'ın işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Halk Yatırım'ın başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

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'nci iş günü saat 12:00'a kadar talepte bulundukları Halk Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK 5.2 (19/01/2023 tarihli ve 3/96 s.k.) ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarih ve 20/412 s.k.) İlke Kararı uyarınca yeterli talep olması halinde, Yurt içi Kurumsal Yatırımcılar Grubu'nda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının Halka Arz Edilen Payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenir. Bir portföy yönetim şirketinin yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama portföy yönetim şirketi bazında ve %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketlerinde bahsi geçen kısıtlama kapsamında Halk Yatırım, portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra Sermaye Piyasası Araçları'nın Satış Tebliği'nin ekinde yer alan talep formunu ve SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı kararı İlke Kararı'na göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. Kimlik Numaralarını içermeyen kayıtlar iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra her bir tahsisat grubuna dağıtım aşağıda belirtilen şekilde ayrı ayrı 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.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halka arz edilen pay bedelleri, halka arza aracılık eden konsorsiyum lideri Halk Yatırım tarafından tahsil edilince aynı gün içerisinde, Şirket adına halka arz için açılmış olan aşağıda belirtilen Halk Bankası hesabına yatırılacaktır.

Hesap Sahibi	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	Türkiye Halk Bankası A.Ş.
Şube	Pendik Ticari Şubesi
IBAN Numarası	TR67 0001 2009 6190 0010 2618 98

c) Başvuru yerleri:

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Lideri ve Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların 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 Yatırımcılar'ın talepleri sadece 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

Genel Müdürlük, Ankara, Bursa, İzmir-Göztepe, İzmir, İstanbul-Beylikdüzü, Mersin, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Kadıköy, Antalya, Kayseri, Denizli, Ankara-Çankaya, Eskişehir, Çanakkale, Kırıkkale, İstanbul-Zorlu Center, Konya, Dumlupınar, İstanbul Merkez, İstanbul-Cevizli, Ankara-Tunalı Hilmi, İzmir-Konak, Ankara-Çukurambar, İstanbul-Nurol Tower, www.a1capital.com.tr

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak T4 Apt. No:1 U/B256 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 444 09 68 - 0212 304 1919 Faks: 0 212 290 21 41

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992 173

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sarıyer Şube, Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, İzmir İrtibat Bürosu, Pamukkale / Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu, Konya İrtibat Bürosu ve www.ahlatciyatirim.com.tr

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
Ankara, İzmir, Erzurum, Karabük Şubeleri, 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

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
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 ve 0 216 547 13 99
444 1 263 numaralı telefon ve www.bmd.com.tr internet sitesi, ile BMD Trader mobil uygulaması

BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe, Büyükdere Caddesi No:173 1. Levent Plaza B Blok Kat:5 Şişli / İstanbul
Tel: 0212 410 05 00 Faks: 0212 410 05 05
Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve İrtibat Büroları,
212 410 05 00 numaralı telefon ve www.bullsyatirim.com internet sitesi

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul
Tel: 0 212 317 27 27 Faks: 0 212 317 27 26
Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım şubeleri; www.burgan.com.tr ve www.burganyatirim.com.tr internet siteleri, Burgan Trade mobil uygulaması

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli/İstanbul
Tel: 0 212 348 91 91 Faks: 0 212 211 83 16

MobilDeniz mobil uygulaması, Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com), 0 212 906 1000 ve 0212 348 9035 no'lu telefonlar, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri
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 / Kalamış ve Gaziantep İrtibat Bürosu ile www.dinamikyatirim.com.tr internet sitesi ve D-HUB mobil uygulaması

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nisbetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul
Tel: 0 212 384 10 10 Faks: 0 212 318 48 40
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, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul
Tel: 0 216 453 00 00 Faks: 0 216 377 11 36
Gedik Yatırım tüm şubeleri; 0 216 453 00 53 numaralı telefon ile www.gedik.com internet sitesi

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, Bursa Şubesi, Denizli Şube, Adana Şube ve Ankara Şube, www.global.com.tr internet sitesi, Global On-Line mobil uygulaması ve 444 03 21 telefon numarası

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İnkılap 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, Levent, Etiler, Şişli, Maslak, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Diyarbakır, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Mersin, Samsun, Denizli ve Nilüfer 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:0212 367 70 70
ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Bağdat Caddesi, Antalya, İzmir İrtibat Büroları ve ING Özel Bankacılık Şubeleri; 0850 222 06 00 numaralı telefon ve www.ing.com.tr internet sitesi, ING MOBİL uygulaması

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0766 0291 7790 0001

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1923

EVALIK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mahallesi Saat Sokak Spine Tower No:5 Kat:2 İç Kapı No: 41-46 34398 Maslak-Sarıyer / İstanbul
Tel: 0 212 329 32 00 Faks: 0 212 328 30 81
0 212 329 33 10 numaralı telefon ve www.integralyatirim.com.tr internet sitesi

INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Büyükdere Cd. 126, Özsezen İş Merkezi C Blok 34394 Şişli İstanbul
Tel: 0 212 238 88 88 Faks: 0 212 347 66 00
Ankara, Tatvan, Çankaya, İzmir, Ayvalık, Bodrum, Eskişehir, İzmir Pasaport ve Bursa Private 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: (0212) 350 20 00, Faks: (0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bursa, Bodrum, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Mersin, İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Bahçeşehir, Beylikdüzü, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Tuzla, Yeşilyurt), Samsun ve Trabzon şubeleri, TradeMaster Web, TradeMaster Mobile Uygulaması, Herkese Borsa mobil uygulaması (Herkese Borsa uygulamasında başvuru sırasında teminat olarak kabul edilebilecek kıymetler sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu'dur.),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 ve 0 216 693 05 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: 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28,
0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88,
0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36
Faks: 0 212 328 40 70

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli şubeleri; 444 1 730 numaralı telefon ile online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp internet sitesi, Aktif Trader Mobil ve Osmanlı Mobil

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer İstanbul

Tel: (0212) 319 12 00 Faks: (0212) 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, 0850 222 0 414 no'lu telefon, www.oyakyatirim.com.tr, www.fibabanka.com.tr adresleri, OYAK Yatırım ve Fibabanka mobil uygulamaları

Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, www.turkiyefinans.com.tr, www.albaraka.com.tr adresleri, Türkiye Finans ve Albaraka Türk mobil uygulamaları *

***Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep toplanmayacaktır.**

PHİLLİP CAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah.Harmanı Sok. 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, Nişantaşı, 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/Türkiye

Tel: 0 212 336 70 00 ve 0 212 336 73 73 Faks: 0 212 282 22 55

QNB Finansinvest'in tüm şubeleri ve QNB Finansbank A.Ş'nin tüm şubeleri, QNB Mobil uygulaması (Sadece TL peşin ve TL vadeli mevduat teminata alınarak kabul edilecek başvurular.) ve 0212 336 73 73 numaralı telefon ve internetsube.qnbfi.com internet sitesi, QNB Finansinvest Mobil uygulaması

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok 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 sitesi

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, Karşıyaka, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

şubeleri ve Merkez Şubesi ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris, Trabzon, Çankaya ve Bodrum irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri, www.tacirler.com.tr internet sitesi ile Tacirler Yatırım mobil uygulaması

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul
Antalya İrtibat Bürosu, Akasya İrtibat Bürosu, Kadıköy İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Bodrum İrtibat Bürosu, 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 ve 0 212 345 00 66 Faks: 0 212 345 07 66
Ankara, İzmir, Adana İrtibat Büroları; 444 39 34 numaraları telefon ile www.trive.com.tr internet sitesi

TURKISH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mahallesi, Ali Kaya Sokak, No: 1A/52 Polat Plaza A Blok Kat: 4 - Levent-İstanbul
Tel: 0 212 315 10 00 Faks: 0 212 315 10 02
Genel Müdürlük ve Tüm Şubeler ile https://www.turkishyatirim.com/ 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, Antalya ve Bağdat Caddesi Şubeleri ile https://www.utrade.com.tr ; https://www.piapiri.com internet siteleri ile UTRADE ve Piapiri mobil uygulamaları

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, Vakıf Katılım Bankası A.Ş. tüm şubeleri*. T. Vakıflar Bankası T.A.O. 0850 222 0724 numaralı telefon ile www.vakifbank.com.tr, www.vakifyatirim.com.tr, www.vakifkatilim.com.tr* ve www.kuveytturk.com.tr* internet siteleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık mobil uygulaması, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Mobil Şube, Tradeplus Mobil uygulaması*
*Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep toplanmayacaktır.

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: 0 212 319 80 80 Faks: 0 212 264 14 09
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve YKB İnternet Şube, Yatırım Dünyam web sitesi ,444 0 444 telefon numaralı Müşteri İletişim Merkezi, www.yapikredi.com.tr ; www.yatirimdunyam.com.tr ile YKB Mobil Bankacılık uygulaması

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı Beyoğlu / İSTANBUL
Tel: 0 212 317 69 00 Faks: 0 212 282 15 50 – 51

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 PİYASASI KURUL

ATAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel Müdürlük ve Tüm Şubeler
0212 317 69 00 telefon numarası, www.yf.com.tr ve YFTrade Mobile uygulaması

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44B İç Kapı No:15 Ümraniye/İSTANBUL
Tel: (0216) 590 17 00
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş., T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş., PRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş., PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş.; 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

Konsorsiyum Üyelerinin her birinin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Konsorsiyum Üyelerinin Teminat Olarak Kabul Edeceği Kıymetler	
Başvuru Yeri	**Teminata Alınacak Kıymetler**
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (Konsorsiyum Lideri)	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri teminata konu edebilir.) • Hisse Senedi Fonu • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri teminata konu edebilir.) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (Avro ve ABD Doları ve İngiliz Sterlini)
ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu

	• TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin)
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin)
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. **AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş.**	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece DLY fon kabul edilecektir)

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER

DENİZBANK A.Ş.	
DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro,Sterlin)
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. **T.GARANTİ BANKASI A.Ş.**	• Para Piyasası Fonu (GPY1. ve GPY 2. Para piyasası fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY) • TL DİBS • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro)
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 U Y E L İ K

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. **ING BANK A.Ş.**	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin)
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır)
MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma AraçlarıFonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. **FİBABANKA A.Ş.** **TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.***** **ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.*****	• Para Piyasası Fonu (OYL) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP) • Özel Sektör Borçlanma Aracı Fonu (OKT,OGF) • TL DİBS • Kira Sertifikaları Katılım Fonları (OTF) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar-) ** • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • • OGF ve OKT fonları İzahname'de Borçlanma Araçları olarak yer almalıdır. Ancak blokaj listesinde Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu olarak değerlendirilmesi tarafımızca uygundur. • **(Sanal, mobil veya emir iletimine aracılık yapan kurumlardan değil, sadece OYAK Yatırım müşteri temsilcileri tarafından BİST-30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir.) • ***Sadece Şirket'in katılım endeksi kriterlerine uyması durumunda geçerlidir.
PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

QNB FİNANSBANK A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Değişken) (Sadece QNB Finans Portföy Para Piyasası Fonu - FI5) (QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır.) • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi– TL • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi – (ABD Doları, Avro, Sterlin) (QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır.)
QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Değişken) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Değişken) • TL DİBS (Değişken) • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Değişken) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) (Değişken) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (Değişken) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) (Değişken)
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. **ŞEKERBANK T.A.Ş.**	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. **ODEA BANK A.Ş.**	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

186

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kısıklı Mah. [illegible] Cad. No: [illegible]
Tel: [illegible] Faks: [illegible]
[illegible] 802399
Mersis No: 0765 0291 7760 0001

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (KIE) • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
TURKİSH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Döviz (ABD Doları, Avro)
ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin)
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS • Döviz (ABD Doları, Avro), (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç) • Vadeli Mevduat Blokesi – TL, (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No 0785 0291 7790 0001

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1923
ANI

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	• Vadeli Mevduat Blokesi – ABD Doları, Avro(İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (VBTS ve brüt takas kapsamındaki hisse senetleri hariç) • Döviz Blokesi – (ABD Doları, Avro, Sterlin • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Araçları (sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir) (Yalnızca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. bonoları) • Vadeli Mevduat - TL • Döviz Blokesi - (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat Blokesi - (ABD Doları, Avro, Sterlin)
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikası • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. **T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.** **PRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** **PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş.**	• Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu(Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kira Sertifikası Katılım Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)

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 ile Şirket arasındaki 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 ile 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 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 Edilen Paylar'ın pazarlamasına imkân vermeyecek durumda olması (veya İhraççı 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 itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
   iv. Şirket, doğrudan ve dolaylı ortakları ile Şirket aleyhine payların pazarlanmasını ve halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair takip başlatılması.

b) Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde, Halk Yatırım, Şirket imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni feshedebilir ve sözleşmenin feshi durumunda halka arz iptal edilir.
   - Nihai halka arz fiyatının tespitinde Konsorsiyum Lideri ve Şirket arasında uzlaşmaya varılamaması
   - Halka arz süresi içinde, Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de 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 tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte satılması planlanan payların satışının sonuçlandırılamaması halinde, halka arza ilişkin takas işlemleri, ancak Şirket ve Konsorsiyum Lideri'nin ortak mutabakatı ile tamamlanacaktır. İşbu paragrafta geçen şekilde Şirket ve Konsorsiyum Lideri arasında mutabakata varılamaması halinde Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi feshedilerek halka arz iptal olmuş sayılacaktır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2 X A N 1 1923 173
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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.

Yukarıda yer alan koşullar nedeniyle halka arzın iptali halinde, Şirket nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerini nemalandırılmaksızın yatırımcılara ödeyecektir.

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.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep miktarının bir adet ve katları şeklinde olması gerekmektedir. SPK'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında 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'nın 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 ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca 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 iki iş günü içinde taleplerini 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 kesinleştiği günü 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 Özel Durumlar Tebliği'nin ilgili düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1973

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İTO 802399
9790 0891 7790 0001

İŞ YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Şirket'in 12.03.2024 tarih ve 2024 / 003 sayılı halka arza ilişkin almış olduğu Yönetim Kurulu kararları uyarınca, yeni pay alma hakkı sermaye artırımı yoluyla ilk halka arz gerçekleştirilmesi amacıyla 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:

Yoktur.

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 ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır.

Adı - Soyadı	Kurum
Süleyman Ekşi	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mücahid Hamza Ekşi	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ebubekir Ekşi	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İsmail Güldalı	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mehmet Levent Hacıislamoğlu	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zeynep Fetvacı	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Bülent Sezgin	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Zafer Mustafaoğlu	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Güldane Gülfer Özşahin	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Menevşe Özdemir Dilidüzgün	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İrem Sayan	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Gizem Ermiş	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Elife Altındaş	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ömer Çekiç	Ram Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Suat Volkan Gençay	Ram Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Cihan Çelebican	Ram Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Ayşegül Yıldız	Ram Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Ayşe Gökçe Gayretli	Ram Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Gökhan Kalır	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Mehmet Erol	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tolga Erdem	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Meltem Akol	Akol Avukatlık Bürosu
Erman Çete	Akol Avukatlık Bürosu
Denizhan Budak	Akol Avukatlık Bürosu
İpek Çelik	Akol Avukatlık Bürosu
Can Ata Ünal	Akol Avukatlık Bürosu
Asena Fulya Seyrekbasan	Akol Avukatlık Bürosu
Mertcan Sami Yılmaz	Akol Avukatlık Bürosu
Hazal Sena Atalay	Akol Avukatlık Bürosu
İşıl Bozkurt	Akol Avukatlık Bürosu
Pınar Toykan	Akol Avukatlık Bürosu
Sarper Kılıç	Akol Avukatlık Bürosu

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:

SPK'nın 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 yüzde onunun yurt içi bireysel yatırımcılara ve yüzde onunun yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup Kurul halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile Şirket'in ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkrada yer alan asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir. Halka arz edilecek toplam 50.000.000 TL nominal değerli payların;

- 37.500.000 TL nominal değerli kısmı (%75) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
- 12.500.000 TL nominal değerli kısmı (%25) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

MALİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 Lideri ve Şirket arafından 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 Lideri ve Şirket tarafından Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 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 belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g. Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler:

Yoktur.

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 paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkün değildir.

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. Ayrıca, halka arz sonuçları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtımın kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

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

Bir payın nominal değeri 1 TL (bir Türk Lirası) olup, 1 TL (bir Türk Lirası) nominal değerdeki 1 (bir) adet payın satış fiyatı 25,20 TL (Yirmi Beş Türk Lirası Yirmi Kuruş) olarak belirlenmiştir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, konsorsiyum üyesi aracı kurum bazında azami olarak aşağıda detayları verildiği üzere hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve konsorsiyum üyesi tarafından detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

AHES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Vergi No 0780 0291 7790 0001

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

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 9,3922 TL + BSMV	MKK Tarifesi 1,3811 TL + BSMV	MKK Tarifesi Üyelerarası Menkul Virman Transferi 6,9060 TL + BSMV	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 5+BSMV Asgari 15 TL +BSMV	Yoktur.	İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır
A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ	-	-	-	-	-	-
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.
ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Vardır	Yoktur	Yoktur	Yoktur
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	50 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	-	-
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 18,50 TL sabit ücret (Vergi	Yok	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

				yükümlülükleri hariç)		
BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOKTUR	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yazılı Talimatlardan alınmaktadır.	YOKTUR	Halka arz sırasında diğer gider bulunmamakta olup, yatırımcı kurum ilişkisinin devam etmesi durumunda olabilir.
BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş	-	-	-	-	-	-
BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	-
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK tarifesi	-	-	-	-	MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (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 - 50.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 33 TL+ BSMV	Yoktur	Yoktur

ARES
YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
802399
Mersis No: 0765 0291 7790 0001

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1923
173

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

				50.000 TL - 100.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 50 TL + BSMV 100.000 TL - 250.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 65 TL + BSMV 250.000 TL - 1.000.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 290 TL + BSMV 1.000.000 TL ÜZERİNDEKİ TUTARLAR İÇİN 415 TL + BSMV		
İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmakta dır.
ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nın alacağı ücretler yansıtılır	-	-	-	-	-
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yok	Yok	4,20 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005(Yüzbinde beş + BSMV) (300.000.- /5.000.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:15.00 TL + BSMV (300.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:250.00TL+ BSMV(5.000.000.- TL'yiaşantutarlar için)	Yok	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
INVESTAZ 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.	9,39 TL + BSMV	-	6,91 TL + BSMV	7,50 TL + BSMV	-	USD havalelerden 5,25 TL + BSMV ücret alınmaktadır. TL

AHES
ENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

						havalelerden ücret alınmamaktadır.
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	-	-	175 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 yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
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	Dijital Kanallar Aracılığı: 0 TL - 10.000 TL arası 15 TL, 10.001 TL - 50.000 TL arası 20 TL, 50.001 TL - 100.000 TL arası 30 TL ve 100.001 TL ve üzeri 40 TL Şube ve Temsilci Aracılığı: 0 TL - 10.000 TL arası 45 TL, 10.001 TL - 50.000 TL arası 60 TL, 50.001 TL - 100.000 TL arası 90 TL ve 100.001 TL ve üzeri 120 TL Döviz Transfer Masrafı Dijital kanallar Aracılığı: Min 10 max 60 olmak üzere onbinde 2,4		Osmanlı Yatırım resmi internet sitesi www.osmanlimenkul.com.tr adresinde yayınlanır.

AKES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1923

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

				Döviz Transfer Masrafı Şube ve Temsilci Aracılığı: Min 20 max 120 olmak üzere onbinde 4,8		
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	21,69 TL	-	15,95 TL	İnternet şubesinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	-	-
QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.						MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir.
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	26,25- TL	73,50- TL	-	-
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	8 TL (Pay Başına)	0 TL- 25.000 TL'ye kadar 30 TL, 25.001-75.000 TL'ye kadar 50 TL, 75.001- 300.000 TL'ye kadar 85 TL, 301.000-1.000.000 TL'ye kadar 150 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 250 TL	Yoktur	Yoktur
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmakta dır.
TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ	MKK Tarifesi	Yok	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yok	
TURKISH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV	Yoktur	İnternet üzerinden yapılan EFT'lerde 0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL

AKES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
HALK YATIRIM MENKUL

						ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV
ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Onbinde 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	Ünlü Yatırım resmi internet sitesinde https ://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/ adresinde yayınlanır.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ	9,86 TL+ 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.	MKK Tarifesi + BSMV	MKK Tarifesi + BSMV	Yürürlükteki eft skalası uygulanacaktır.	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
VAKIF KATILIM BANKASI AŞ**	-	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI AŞ**	-	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	MKK Tarifesi + BSMV	MKK Tarifesi + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmıyor	Müşterilerden alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara	0-250.000 TL arası: 20 TL+BSMV 250.000,01 TL-500.000 TL arası: 35 TL + BSMV 500.000,01-1.000.000 TL	Yoktur.	Yoktur.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

			hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	arası: 75 TL + BSMV 1.000.000,01 - 1.500.000 arası: 100 TL + BSMV 1.500.000,01- 5.000.000 arası: 150 TL + BSMV ve 5.000.000,01 ve üzeri 250 TL+ BSMV		
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.			İşlem başına 5,30 TL+BSMV			MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmakta dır.

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 tesptindeki 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 25,20 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.ahesgyo.com) ve (www.halkyatirim.com.tr) internet adreslerinde ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Şirket'in halka arz aşamasında yapılacak sermaye artırımında mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece İhraççı menfaat sağlayacaktır. Sermaye artışıyla Halka Arz Edilen Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir.

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 ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççıpayları 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.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 Halk Yatırım yüklenimde bulunmayacaktır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ve Aracı Kurum arasındaki Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi 26.01.2024 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, Şirket, Aracı Kurum'un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtıma ilişkin hükümler ile aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları halka arza aracılık komisyonu, hukuki ve finansal danışmanlık yapan kişi ve kuruluşlar danışmanlık ücreti, denetim raporu hazırlayan bağımsız denetim şirketi de denetim ücreti elde edeceklerdir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1'inci maddesinde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Halk Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Halk Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Halk Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Halk Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Akol Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Ram Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Ram Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Ram Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ram Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur Alesta

ALES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
7 8825
902399
Mersis No: 0746 0291 7790 0001

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1923

HALK YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.

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 arzda ihraç edilen payların borsada işlem görmesi BİAŞ Genel Müdürlüğü'nün bu konuda vereceği olumlu karara bağlıdır. Payların kota alınması ve Yıldız Pazar'da işlem görmesi amacıyla 25.03.2024 tarihinde BİAŞ'a başvurulmuştur. BİAŞ yönetim kurulunun alacağı karar sonucu payların borsada işlem görme tarihi belli olacaktır. Birincil piyasada satış sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, en erken, Borsa İstanbul'un Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşir.

Borsa İstanbul'un görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

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;

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 Menkul Değerler A.Ş., Ortaklığımız paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 21 (yirmibir) gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ALES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede 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.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ne aittir. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. fiyat istikrarı işlemlerinde özkaynak / yabancı kaynak / her ikisini de kullanacaktır.

Pay Tebliği'nin 11'inci maddesi çerçevesinde Şirket'in sahip olduğu mevcut payların satışından elde edeceği brüt Halka Arz gelirinden karşılanacak şekilde ve Halka Arz Edilen Paylar'ın tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak toplam brüt Halka Arz gelirinin %20'si kadar bir tutar fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler kapsamında kullanılacaktır. Fon Tutarı'nın tamamı Şirket'e ait payların halka arzından elde edecekleri gelirlerle karşılanacaktır.

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:

Yoktur.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket 12.03.2024 tarihli ve 2024/006 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca bedelsiz ve bedelli sermaye artırımı yapılmayacağına, halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca halka arz edilen paylar dışında kalan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin 12.03.2024 tarih ve 2024/001 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini (Borsa İstanbul'dan alım yoluyla edinilen ortaklık payları hariç olmak üzere), bu doğrultuda bir karar alınılmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını ve ayrıca, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satılmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu edilmeyeceğini, şüpheye mahal vermemek adına Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından fiyat istikrarı işlemlerinden edinebileceği payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Süleyman Ekşi 12.03.2024 tarihli taahhüdü ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini (Borsa İstanbul'dan alım yoluyla edinilen ortaklık payları hariç olmak üzere), bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini, şüpheye mahal vermemek adına Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından fiyat istikrarı işlemlerinden edinebileceği payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Mücahid Hamza Ekşi 12.03.2024 tarihli taahhüdü ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini (Borsa İstanbul'dan alım yoluyla edinilen ortaklık payları hariç olmak üzere), bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini, şüpheye mahal vermemek adına Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından fiyat istikrarı işlemlerinden edinebileceği payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Ebubekir Ekşi 12.03.2024 tarihli taahhüdü ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini (Borsa İstanbul'dan alım yoluyla edinilen ortaklık payları hariç olmak üzere), bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

HALK YATIRIM

boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini, şüpheye mahal vermemek adına Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından fiyat istikrarı işlemlerinden edinebileceği payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen tahhütler:

Yoktur.

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:

Şirket'in sermaye artırımı ile gerçekleşecek halka arzdan toplam 1.260.000.000 TL net gelir elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 39.249.107 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,7850 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Halka arzın sermaye artırımı 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 tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler de Şirket tarafından karşılanacaktır.

Tüm tahmini halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Maliyet *	Karşılayan Taraf	TL Tutar
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	Şirket	390.000
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	Şirket	1.210.000
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Şirket	86.500
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Hariç)	Şirket	212.607
Aracılık Komisyonu	Şirket	32.400.000
Hukuki Danışmanlık (Vergiler Hariç)	Şirket	750.000
Bağımsız Denetim (KDV Hariç)	Şirket	500.000
Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	Şirket	3.000.000
Değerleme Hizmeti	Şirket	700.000
Şirketin Katlanacağı Toplam Maliyet		**39.249.107**
Toplam Maliyet		**39.249.107**
Pay Başına Maliyet		**0,7850**

** Vergi etkisi sonrası için öngörülen halka arz fiyatı olan 25,20 TL'ye göre hesaplanmıştır.*

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket, 12.03.2024 tarihli ve 2023/003 sayılı Yönetim Kurulu Kararı kapsamında "Şirket'in 145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 725.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 50.000.000 TL artırılarak 195.000.000 TL'ye çıkarılmasına" karar vermiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket'in sermaye artırımı yoluyla ihraç edeceği 50.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek kaynaktan halka arz maliyetleri düşüldükten sonra elde edilecek net halka arz gelirinin kullanım yerleri ile ilgili bilgiler aşağıda yer almaktadır.

1- İlişkili olan taraflara olan borcun ödemesi* (Net Halka Arz Gelirinin %10-15)
2- Şirket'in iştiraki pozisyonunda bulunan Sour Turizm A.Ş. ve Çağrankaya Turizm firmalarına sermaye ödemesi (Net Halka Arz Gelirinin %10-15)
3- Şirket'in İstanbul, Kocaeli ve Antalya'da bulunan mevcut arsalar üzerinde geliştirme ve inşaat finansmanında kullanılmak üzere; (Net Halka Arz Gelirinin %75-80)
4- İşletme sermayesi. (Net Halka Arz Gelirinin % 0-5)

**Şirketin 14.06.2024 tarihli kredisinin ilişkili taraflar tarafından ödenmesi nedeniyle halka arz gelirinin %10-15 aralığı ilişkili taraflara ödenecektir.*

Söz konusu fon kullanım oranları yukarıda gösterilen kategoriler arasında Şirket menfaatleri ve/veya ihtiyaçları doğrultusunda değişkenlik gösterebilecektir.

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 Şirket'in 31.03.2024 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırımı ile 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.
Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için sulanma etkisi -1,27 TL ve -%5,04 olacaktır.

Sulanma Etkisi *	**TL**
Halka Arz Öncesi Defter Değeri**	3.445.642.550
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	145.000.000
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	**23,76**
Halka Arz Fiyatı	25,20
Sermaye Artırımı (nominal TL)	50.000.000
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	**1.260.000.000**
Halka Arz Masrafları	39.249.107
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.220.750.893
Halka arz Sonrası Defter Değeri	4.666.393.443
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	195.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	**23,93**
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	0,17
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	%0,7
Yeni Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	-1,27
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-%5,04

** Vergi etkisi sonrası için öngörülen halka arz fiyatı olan 25,20 TL'ye göre hesaplanmıştır.*
**31.03.2024 sonu itibarıyla toplam özkaynak değer*
Not: Hesaplamalar varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilir.

ARES
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0796 0291 7740 0001
T.C.
SERMAYE PİYASASI KURULU
1923
İŞ YATIRIM
GİRİŞİM SERMAYESİ A.Ş.

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

İzahname'nin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere mevcut ortaklar için sulanma etkisi 0,17 TL ve %0,7 olacaktır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Şirket, paylarının halka arzı sürecinde Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den danışmanlık ve aracılık hizmeti almaktadır Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve diğer danışmanların da yer aldığı tablo aşağıda verilmektedir:

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Halka Arza Aracılık Hizmetleri
Akol Avukatlık Bürosu	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Ram Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Hizmetleri

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıda belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgi raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği ve gazırlayan tarafından yayınlandığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış ve yanıltıcı olmayacak şekilde izahnamede yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Bağımsız denetim hizmeti sunan Ram Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihli finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ünvanı	Ram Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Sorumlu Denetçi	Ömer Çekiç
Adresi	Maslak Mahallesi, Taşyoncası Sokak, No: 1, Maslak 1453 Sitesi, T4 A Blok D: 40 Sarıyer, İstanbul
Telefon	+90 212 803 36 60
Faks	+90 212 809 51 01

Bağımsız denetim şirketinin, Şirket'in finansal tabloları ile ilgili olarak aşağıdaki şekilde olumlu görüş vermiştir:

"Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Ana Ortaklık Şirket" ve/veya "Şirket") ve bağlı ortaklığının ("hep birlikte Grup") 'nin 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihli ilişikteki finansal durum tabloları ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait; kâr veya zarar tabloları, diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynak değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını,

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173

Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.",

Bağımsız Hukukçu Raporu

Unvanı	Akol Avukatlık Bürosu
Adresi	Levent Mahallesi, Kanyon Ofis Binası, Büyükdere Cad. No:185 Kat:18, 34394 Sisli/İstanbul
Telefon	0 (212) 264 6000

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Akol Avukatlık Bürosu'nun hukukçu raporunun, izahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, halka arz eden 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 ya da söz konusu menkul kıymetlerin ihraç edilmesinde görev alan yetkili kuruluşlar, danışman ya da bağımsız denetim kuruluşları değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, izahnamenin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. 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:

Yoktur.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen 2 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.

AKÇES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173 İZMİR
AKÇES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GVK uyarınca, bir gerçek kişinin Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) yerleşim yerinin TMK hükümlerine uygun olarak Türkiye'de olması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturması gerekmektedir. Buna ek olarak, (i) resmi dairelere; (ii) resmi müesseselere veya (iii) merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları da Tam Mükellef yani sınırsız vergi yükümlüleri olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, Tam Mükellef olarak değerlendirilen söz konusu kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu şartları sağlamayan bir gerçek kişi Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

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 kar paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2024 takvim yılı için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
110.000 TL'ye kadar	15
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası	20
580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL (ücret gelirlerinde 870.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL), fazlası	27
3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 135.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'nin 870.000 TL'si için 213.300 TL), fazlası	35
3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 958.800 TL), fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK)'na göre sermaye şirketleri, kooperatifler, ikdisadî kamu kuruluşları, demek veya vakıflara ait ikdisadî işlemler, iş ortaklıkların, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların kârı Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. Kurumlar Vergisi oranı KVK'nun 32. maddesi uyarınca kurum kazancı üzerinden %25 olarak belirlenmiştir.

15.07.2023 tarih ve 32249 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %25'tir. Bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %30 oranında alınır. Ayrıca, 17.11.2020'de Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da değişiklik yapılarak, payları Borsa İstanbul Pay

AHES MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
ALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az %20 oranında 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 kurumlan ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) paylarının ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemine ait kurum kazançlarına kurumlar vergisi oranının 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanmasına hükmedilmiştir. İndirimden yararlanılan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması halinde ise zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

KVK'unda tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca, bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu İK şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde etikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancım doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir.

"Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına yapılanın ödeme hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılması gerektiği şeklinde anlaşılması gerekir.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında Borsa'da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nun Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nun Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nun Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 2025 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2025 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 33.2.2 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 paylarının 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 (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası AŞ-Merkezi Kayıt Kuruluşu AŞ 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 paylarının bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak veri tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a. Bankalar ve aracı kurumların 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 ifası halinde alış bedeli ile ifa bedeli arasındaki fark,

c. Bankalar ve aracı kurumların aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,

d. Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, kanunen %15 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 paylan hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasırın menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı haklan kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden Kanun a göre kurulan yatırım fonlan ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve (iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uyabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarması durumunda, elden çıkarma 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 uygulanabilecek, ancak tevkifatı matrahı ilk giren ilk çıkan yöntemine göre belirlenecektir. 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 Tebliğ 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 fonlan katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları paylan 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 sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mersis No: 0788 0291 7790 0001
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

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 matahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

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.

Tevkifata tabi tutulan BİST'te işlem gören paylara ilişkin alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Söz konusu bu gelirler, diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye dâhil edilmez Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde GVK'nun Geçici 67. 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 Hazine, 4749 sayılı Kanuna 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'nun Geçici 67/5 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 ayrıntılan 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 Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nun Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde emiş 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'nun Geçici 67. 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 Türkiye'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. KKTC vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

...HİS
...YATIRIM ORTAKLIĞI
...M ŞİRKETİ
...07 8825
...VKO 802399
...1 7780 0001

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 1923

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve tercüme bürolarınca te dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılma ilişkin mukimlik belgesi izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, söz konusu belgenin her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (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 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-satımım yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (benefical owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazım 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 ziyan doğmuş sayılacaktır. Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği anlaşmalar 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. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1. Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. 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. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

ARES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1973
HALK YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2024 yılı için 230.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde 86/2 çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde 101/2 uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye'den elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadırlar.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak hisselerinin satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. 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 dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticaret ile uğraşmaması gerekmektedir.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım sam kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticaret ile uğraştıklarından %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısında da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk Vergi Kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.2.4. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren SPK'nın düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirket sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35. maddesiyle, 15.06.2012 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 maddesinde belirtilen yabancı fonların, yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin, her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı;

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
İTALYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

(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'nun 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 Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait paylar 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'mn 94/1-6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nun 4842 sayılı Kanunla değişik 94/1-6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (iiü) 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 (v) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonlan ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimî temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr paylan tevkifata tabi değildir.

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.2.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 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. İlaveten, GVK'ya 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/4 maddesi uyarınca kanuni merkezleri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki, kurumlardan edinilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı %50'si, (i) ilgili şirketin ödenmiş sermayesinin en az %50'sine sahip olmak ve (ii) edinilen kar paylarını ilgili kurumlar vergisi beyannamesi verilme süresine kadar Türkiye'ye transfer etmek şartıyla, kurumlar vergisinden istisnadır.

Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2021 itibarıyla %10 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'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2024 yılı gelirleri için 230.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı

AHES
KUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
T.C.
1923

aşamasında yapılan %10 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 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'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 Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesinde, 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 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. maddesinin 5 numaralı fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'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. maddesinde kapsamındaki "safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Bununla birlikte, 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %25'tir. Bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %30 oranında alınır.

Ancak, KVK'nın 5/a-1 maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr paylan, yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr paylan hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

GVK'nun 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'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 Türk

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 173
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesinde, 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 gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimî temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr paylan için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'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.

33A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

AHES
SAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

ALİ KATILIM

33B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler, Kısıklı Mh. Alemdağ Cd.D Blok K.3 N.53 Üsküdar/İstanbul adresindeki Şirket'in merkezi ve başvuru yerleri ile İhraççı'nın internet sitesi (www.ahesgyo.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (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. İhraççı'nın izahnamede yer alması gereken finansal tabloları.

35. EKLER

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

EK 3: 30.06.2024, 31.03.2024, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 hesap dönemlerine ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

EK 4: 30.06.2024, 31.03.2024, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanı

EK 5: Akol Avukatlık Bürosu tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu

EK 6: Fon Kullanım Yeri Raporu

EK 7: Fiyat Tespit Raporu

EK 8: Gayrimenkul Değerleme Raporları ve Sorumluluk Beyanları

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.