



AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

**2024 YILI YILLIK KONSOLİDE OLMAYAN
FAALİYET RAPORU**

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na
İstanbul / Türkiye

1. Görüş

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 01 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") yayımlanan bağımsız denetim düzenlemeleri ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3- Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 01 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")'na göre hazırlanan tam set finansal tabloları hakkında 3 Mart 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4- Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanun'un ("TTK") 514. ve 516. maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5- Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ömer Çekiç'tir.

Ram Bağımsız Denetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi
Member firm of ShineWing International

Ömer Çekiç
Sorumlu Denetçi



3 Mart 2025
İstanbul, Türkiye

İçindekiler Tablosu

GENEL BİLGİLER	3
Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı	4
YÖNETİM KURULU ve ÜST YÖNETİME İLİŞKİN BİLGİLER	5
DÖNEM İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER.....	12
DÖNEM İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER.....	12
FİNANSAL DURUM	15
Finansal Tablolar	15
İlişkili Taraf İşlemleri	16
KAR DAĞITIM POLİTİKASI	17
RİSKLER ve YÖNETİM KURULUNUN GÖRÜŞLERİ	18
DİĞER HUSUSLAR	21
PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER	22
SON 3 İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN GELİŞMELER.....	30
PROJELERE İLİŞKİN BİLGİLER	31
KİRAYA VERİLEN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	42
GYO TEBLİĞİ 38. MADDE KAPSAMINDA PORTFÖY SINIRLAMALARI HAKKINDA BİLGİLER.....	42
HALKA ARZ SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	47

GENEL BİLGİLER

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

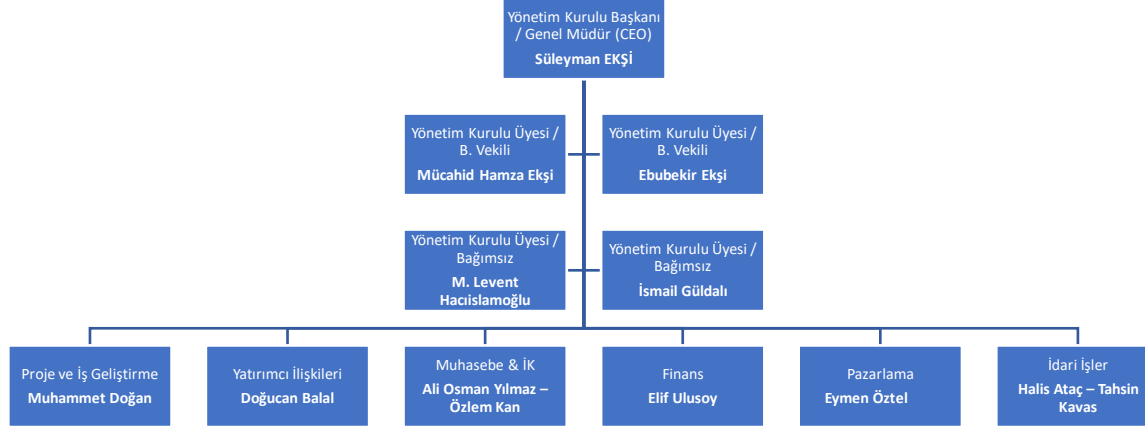
- Şirket'in merkezi İstanbul İli Üsküdar ilçesindedir. Adresi Kısıklı mahallesi Alemdağ caddesi Ahes iş merkezi No: 53 Kat: 3 Üsküdar/İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve T.C. Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum sona erme sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.
- Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02.46161 sayılı yazısı ile bildirilen 22.11.2023 tarih ve 73 / 1598 sayılı kararının ardından 08.01.2024 tarihinde yapılan ve 04.01.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket'in ticaret ünvanı AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'dir. Faaliyet Raporu'nda kısaca "Şirket" diye anılacaktır.
- Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" 5. Maddesi uyarınca; Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen

diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

- Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü ülkenin lokomotif sektörlerinden bir tanesidir. Şirket, gayrimenkul sektöründe faaliyetlerine ağırlıklı olarak satış ve kiralama işlemleri üzerinden devam etmektedir.
- Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 195.000.000 TL'dir. Paylar 1 TL itibari değer ile 195.000.000 adet olarak çıkarılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları; A Grubu nama 20.000.000 adet pay karşılığı 20.000.000 TL'den, B Grubu hamiline 175.000.000 adet pay karşılığı 175.000.000 TL olarak toplamda 195.000.000 TL'den oluşmaktadır.
- Şirket'in Esas Sözleşmesi gereği, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.
- Şirketin, hesap dönemi sonu itibariyle 2 adet iştiraki bulunmaktadır. Şirketin, "Çağrankaya Turizm A.Ş." ve "Sour Turizm A.Ş" iştiraklerinin ikisinde de %49 oranında payı bulunmaktadır.

1.1 Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

- Şirket'in organizasyon yapısı aşağıdaki gibidir;



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

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

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

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

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

YÖNETİM KURULU ve ÜST YÖNETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

Şirket'in Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan maddi haklar kapsamında bağımsız yönetim kurulu üyelerimize sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatler ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarı 1.104.446 TL'dir. Şirketimizin icracı Yönetim Kurulu üyeleri, Yönetim Kurulu üyelikleri kapsamında herhangi bir huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatler ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminat sağlanmamaktadır.

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

Süleyman Ekşi – Yönetim Kurulu Başkanı / CEO

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

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

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

Ebubekir Ekşi – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı / Vekili

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

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

Mücahid Hamza Ekşi – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı / Vekili

Mücahid Hamza Ekşi, Beykent üniversitesi inşaat mühendisliği bölümünden mezun oldu. Lisans 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.

M. Levent Hacislamoğlu – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Halihazırda AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nezdindeki bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevinin yansısı, çeşitli borsaya kote firmalarda bağımsız yönetim kurulu üyelikleri ve Galatasaray Sportif Sınai ve Ticari Yatırımlar A.Ş.'de yatırımcı ilişkileri birimi yöneticiliği yapmaktadır.

İsmail Güldalı – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Yönetim Kurulu Üyeleri Bağımsızlık Beyanı

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

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

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

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

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

- ç) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağı,ı,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayıldığını,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- g) Şirket’in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirket’in veya Şirket’in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu ve
- h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu
- Yukarıda belirtmiş olduğum hususlar doğrultusunda TTK ve SPK mevzuatında belirtilmiş olan bağımsız üye şartlarını taşıdığımı beyan ederim

M. Levent Hacıslamoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İsmail Güldalı
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Komitenin amacı, Şirket varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir. Komite bu amaçla, risklere ilişkin erken teşhislerini ortaya koyar, gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla gerekli çalışmaları yürütür. Risk Yönetim Sistemleri yılda en az 1 kez gözden

geçirilir. Komite, gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaların yazılı kaydını tutar. Komite yaptığı çalışmaları ve yapılan toplantı sonuçlarını bir rapor haline getirerek Yönetim Kurulu'na sunar.

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

Komite Üyesinin Adı Soyadı	Komitedeki Görevi	Yönetim Kurulu Üyelik Durumu	Görevi
Mücahid Hamza Ekşi	Başkan	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
İsmail Güldalı	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Komitesi

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

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

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

Kamuyla paylaşılacak olan yıllık ve ara dönem finansal tablolarının Şirket'in riayet ettiği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluk ve doğruluğuna dair değerlendirmeleri yapar. Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetim görevlilerinin de görüşleri alınarak Komite tarafından gerçekleştirilen değerlendirmelerle birlikte Yönetim Kurulu'nun yazılı onayına sunumunu

gerçekleştirir. Komite'nin görev ve sorumluluk alanına giren tespit ve konulara ilişkin değerlendirmelerin ve önerilerin derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirilmesini sağlar.

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

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

Komite, faaliyet dönemi içerisinde halka arz sonrasında gerçekleştirmiş olduğu toplantıda, Yönetim Kurulu'nun şirketin finansal tabloların denetlenmesi amacıyla Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun seçimi hakkında görüş vermiştir. Yönetim Kurulu, komiteden alınan görüşle 2024 Yılı Hesap Dönemi'ne ilişkin şirketin finansal tablolarının denetlenmesi amacıyla RAM Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin belirlenmesine karar verilmiştir. Söz konusu karar 30.12.2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilerek yürürlüğe girmiştir.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi, faaliyetleri ile ilgili olarak ihtiyaç duyulması halinde bağımsız uzman görüşünden yararlanır. Bu durumda hizmet alınan uzman kişi/kuruluş hakkında bilgi ve bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususunda faaliyet raporunda bilgi verilir. Komite, faaliyet dönemi içerisinde herhangi bir uzman görüşünden faydalanmamıştır. Komite, faaliyet dönemi içerisinde halka arz sonrasında herhangi bir toplantı gerçekleştirilmemiştir. 2025 yılı içerisinde ilk toplantı gerçekleştirilecektir.

Komite Üyesinin Adı Soyadı	Komitedeki Görevi	Yönetim Kurulu Üyelik Durumu	Görevi
Mücahid Hamza Ekşi	Başkan	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili

M. Levent Hacıslamoğlu	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Doğucan Balal	Üye	Üye Değildir	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

DÖNEM İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- 2018 yılında inşaatına başlanmış ve 2019 yılı içerisinde inşaatı tamamlanarak faaliyete geçen İstanbul İli, Üsküdar İlçesi Küçük Çamlıca Mahallesi'nde yer alan 24.244 m² kapalı alana sahip olan okul binası hali hazırda malikin kiracısı olan kiracı ile anlaşma yoluna tercih edilerek aylık 5.250.000 TL + KDV (Yıllık 63.000.000 TL) bedelle kiralanmıştır.
Söz konusu kiralama ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1349784>
- Şirket'in iştiraki durumunda bulunan Çağrankaya Turizm A.Ş. ve SOUR Turizm A.Ş.' de sermayelerinin tamamen nakden ödenmek suretiyle 50.000 TL'den 250.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş ve söz konusu karar TTSG'de tescil ve ilan olmuştur. Şirket'in iştiraklerde sahip olduğu pay oranı %49 olması sebebiyle her bir iştirakte sahip olunan pay oranında sermaye ödemesi yapılmıştır Söz konusu sermaye arttırımı sonucunda 24.500 TL olan iştirak payları 122.500.000 TL olurken Şirket'in iştiraklerinde ortaklık oranı değişmeyerek %49 olarak kalmıştır. Sermaye arttırımı için kullanılacak olan fonun, SPK onaylı halka arz izahnamesi ve 03.07.2024 tarihli Fon Kullanım Yeri Raporu'nda da belirtildiği üzere halka arzdan elde edilen gelirin kullanılmasına karar verilmiştir.
Konu ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1361488>
- Şirket 30.12.2024 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirmiştir. Söz konusu toplantıda şirketin Bağımsız Denetim Kurulu seçimi ve SPKn ve ilgili mevzuat gereği, Bilgilendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası, Bağış ve Yardım Politikası Genel Kurul onayına sunularak toplantıya katılanların oy birliği ile kabul edilmiştir.
Konu ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1378516>
- Şirket portföyünde yer alan, Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi'nde yer alan 5 yıldızlı 700 yataklı otel projesi kapsamında "T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm Yatırım Teşvik Belgesi" başvurusunda bulunmuştur. Başvuru inceleme aşamasında olup gelişmelerden kamuoyu ve paydaşlarımız bilgilendirilecektir.
Konu ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1366675>

- Şirketin iştiraki durumunda bulunan SOUR Turizm A.Ş. ve Çağrankaya Turizm A.Ş. portföylerinde yer alan Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi'nde yer alan her bir iştirak için ayrı ayrı geliştirilecek olan 5 yıldızlı 700 yataklı otel projesi için "T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm Yatırım Teşvik Belgesi" başvurusunda bulunmuştur. Başvuru inceleme aşamasında olup gelişmelerden kamuoyu ve paydaşlarımız bilgilendirilecektir.
Konu ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1366677>
- III – 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 40. Maddesi 3/ç fıkrası kapsamında, Şirket Varlıkları (Aktifleri)'nin %2'sini geçmeyen alım, satım ve/veya kiralamaya konu olan varlıklarından 56.600.000 TL + KDV satış ve kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. İşlemlerin, 17.600.000 TL + KDV olan kısmı satış işlemi, 39.000.000 TL + KDV kısmı kiralama işlemi olarak gerçekleştirilmiştir.
Konu ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1380194>
- Şirket dönem içerisinde 16.09.2024 tarih ve 2024/013 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, Şirket paylarının halka arz yoluyla sermaye arttırımı gerçekleştirilmiş olması sebebiyle çıkarılmış sermayesinin 145.000.000 TL'den 195.000.000 TL'ye arttırılması doğrultusunda, Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadiline ilişkin uygun görüşlerinin 14.10.2024 tarihinde alınması sonrasında ilgili madde değişikliği 14.11.2024 tarihinde 11207 TTSG'de tescil ilan olunmuştur.
Konu ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1360118>
- Şirket'in Yönetim Kurulu gerçekleştirdiği toplantı sonucunda aldığı karar doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II – 17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" başlıklı 11. Maddesi gereği Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nden sorumlu olarak Doğucan Balal Yatırımcı İlişkileri Sorumlusu olarak göreve başlamıştır. Yine tebliğin 11. Maddesi gereği alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda Yatırımcı İlişkileri Sorumlusu Doğucan Balal'ın Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir.
Konu ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1369473>
- Şirket'in Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar doğrultusunda, SPKn gereği, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III – 48.1) Md. 35/2 gereği şirket gayrimenkul portföyünde yer alan değerlemeye tabi varlıkların için ve 2025 yılı içerisinde gayrimenkul portföyüne dahil edilebilecek değerlemeye tabi varlıkların değerlendirme işlemlerinin gerçekleştirilebilmesi amacıyla ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş. ve REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir.

FİNANSAL DURUM

FİNANSAL TABLolar

	Dipnot Referansları	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	940.068.802	2.230.765
Ticari Alacaklar	8	20.446.059	6.911.174
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar			-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		20.446.059	6.911.174
Diğer Alacaklar	9	620.000	-
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar			-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		620.000	-
Stoklar	11	280.793.749	294.712.630
Peşin Ödenmiş Giderler	13	1.685.361	1.351.791
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	30	10.172.953	-
Diğer Dönen Varlıklar	12	5.066.233	14.585.273
Toplam Dönen Varlıklar		1.258.853.157	319.791.633

DURAN VARLIKLAR			
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	15	345.044.716	42.434.799
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	225.704	303.089
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	3.513.665.000	3.952.028.134
Maddi Duran Varlıklar	19	884.202	1.247.134
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	7.865	34.381
Peşin Ödenmiş Giderler	13	287.309.754	286.961.211
Toplam Duran Varlıklar		4.147.137.241	4.283.008.748
TOPLAM VARLIKLAR		5.405.990.398	4.602.800.381

	Dipnot Referansları	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Kaynaklar			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	108.472	228.870.666
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	32.527	3.853.742
Ticari Borçlar	8	3.128.687	3.052.528
-İlişkili taraflara ticari borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		3.128.687	3.052.528
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10	1.935.547	309.373
Diğer Borçlar	9	18.480.190	64.050.821
- İlişkili taraflara diğer borçlar		18.371.853	60.040.361
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		108.337	4.010.460
Ertelenmiş Gelirler	14	4.123.082	25.497.386
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	30		78.354
Kısa Vadeli Karşılıklar		566.035	452.414
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	21	281.591	145.805

- Diğer kısa vadeli karşılıklar	20	284.444	306.609
Toplam Kısa Vadeli Kaynaklar		28.374.540	326.165.284

Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	88.168	136.981
Uzun Vadeli Karşılıklar	21	407.034	190.994
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		407.034	190.994
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	748.384.684	
Toplam Uzun Vadeli Kaynaklar		748.879.886	327.975
TOPLAM KAYNAKLAR		777.254.426	326.493.259

ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	22.1	195.000.000	145.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	22.1	666.538.925	661.826.777
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	22.5	1.277.152.301	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		10.099	2.722
Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		10.099	2.722
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	22.4	10.099	2.722
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	22.3	2.697.765.066	1.774.169.945
Net Dönem Karı / Zararı	31	(207.730.419)	1.695.307.678
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.628.735.972	4.276.307.122
TOPLAM KAYNAKLAR		5.405.990.398	4.602.800.381

	Dipnot Referansları	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023
KAR veya ZARAR TABLOSU			
Hasılat	23.1	87.923.061	37.413.218
Satışların Maliyeti	23.2	(13.918.880)	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		74.004.181	37.413.218
Genel Yönetim Giderleri	25.1	(22.467.268)	(12.948.219)
Pazarlama Giderleri	25.2		(59.041)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26.1	277.575	970.894.233
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26.2	(438.809.486)	(750.627)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(386.994.998)	994.549.564
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	27.1	15.063.992	1.004.094
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	27.2	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	15	55.140.483	42.364.052
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		(316.790.523)	1.037.917.710
Finansman Gelirleri	28.1	135.339.409	883.043
Finansman Giderleri (-)	28.2	(19.338.308)	(34.035.466)
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	29	(30.296.653)	130.343.352
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(231.086.075)	1.135.108.639
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		23.355.656	560.199.039
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	30		(351.558)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	30	23.355.656	560.550.597

DÖNEM KARI / (ZARARI)	31	(207.730.419)	1.695.307.678
Dönem Karı / (Zararının) Dağılımı			
Pay Başına Kazanç	31	(1,07)	116.917,77

Kurumsal Yönetim Mevzuatı Uyarınca İlişkili Taraf İşlemleri ve Bakiyelerine İlişkin Bilgiler

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Yüksel Ekşi	-	188.847
Shem Yapı İnşaat Ticaret Limited Şirketi	-	106.368
Ebubekir Ekşi	3.963.522	27.688.520
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	5.822.015	19.692.161
Mücahid Hamza Ekşi	6.000.000	8.662.728
Süleyman Ekşi	2.586.316	3.701.737

KAR DAĞITIMI POLİTİKASI ve KAR DAĞITIM KARARI

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

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5'i Kanuni Yedek Akçe'ye ayrılır.

Birinci Temettü

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

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

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

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

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

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

RİSKLER ve YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMELERİ

Kredi Riski

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

Faiz Oranı Riski

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

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

Likidite Riski

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

Kur Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlölükler ve finansal durum tablosu dışı yükümlölüklere 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. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlölükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlölüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar/zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Satışlara İlişkin Yoğunlaşma Riski

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, Şirket'in satışlarına ilişkin yoğunlaşma riski ana faaliyetlerinden olan kira gelirlerinden meydana gelmektedir.

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

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

	01.01.2023 – 31.12.2023	01.01.2024 – 31.12.2024
A Firması	%100	%49

Sermaye Riski Yönetimi

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

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

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

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

DİĞER HUSUSLAR

- Şirketimizin Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar doğrultusunda, SPKn gereği, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Md. 35/2 hükümleri uyarınca şirket gayrimenkul portföyünde yer alan değerlemeye tabi her bir varlık için ve 2025 yılı içerisinde portföye alınabilecek değerlemeye tabi varlıkların değerlendirme hizmetinin ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş. ve REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.
- SPK'nın Seri III No 48-1 sayılı Tebliğ'in 34.maddesinin 1.fıkrasının (g) bendi uyarınca, Şirketin gayrimenkul portföyünde bulunan varlıkların değerlendirme çalışmaları tamamlanarak KAP üzerinden duyurusu yapılmıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 40. maddesinin 3. fıkrasının ç bendi gereği; ortaklığın kamuya açıklamış olduğu son finansal tablolarında yer alan aktiflerinin (Varlıklar) toplamının %2'sini geçmeyen alım, satım ve/veya kiralama işlemlerinin kamuoyu ile paylaşılması kapsamında, şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerinden toplam 56.600.000 TL + KDV satış ve kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir.
- Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk kapsamında Yapılan Harcamalar kapsamında Şirketimiz, faaliyet dönemi içerisinde herhangi bir bağış ve yardımda bulunmamıştır.
- Şirket aleyhine açılan ve Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları: Şirketimiz aleyhine açılan mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte bir dava mevcut değildir.
- Şirket, Risk Yönetimi ve İç Kontrol Faaliyetlerini SPK mevzuat ve kanun hükümleri doğrultusunda, kurumsal yönetim ilkeleri ışığında risk yönetimi kapsamında iç kontrol iş akışı içerisinde faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda şirket bünyesinde kurulan, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri çalışma esasları içerisinde Yönetim Kurulu'nu bilgilendirmektedir.

- Şirket İç Kontrol Sistemi ve Riskler hakkında, Komitelerin verdiği raporlar doğrultusunda ve yönetim kurulu üyelerinin değerlendirmeleri ile beraber şirketin en önemli riski işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akışlarının, net nakit akışlarının içerisinde küçük bir paya sahip olması olarak göze çarpmaktadır. Şirket'in finans departmanı bu kapsamda gerekli dikkati gözeterek, işletme sermayesi çalışmalarını idame ettirmektedir. Yönetim kurulu finans departmanı tarafından bilgilendirilmektedir.
- Şirket dönem içerisinde yeni bir yatırım yapmamıştır.
- Şirket 01.01.2024-31.12.2024 döneminde 23 Adet Yönetim Kurulu Kararı almıştır.
- 2024 yılı hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetim ve kamu denetimi bulunmamaktadır.

PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Portföyde Bulunan Gayrimenkullere İlişkin Değerleme Raporu Özeti Binalar

Çamlıca Okul Binası

Söz konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 84 Ada, 95 Parsel olarak kayıtlı 5.437,02 m² büyüklüğündeki 9 Katlı Betonarme Sağlık ve Eğitim Kuruluşları Arsası nitelikli ana taşınmazdır.

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

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

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

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) aşağıdaki gibidir;

▪ **Güçlü Yanlar**

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

▪ **Zayıf Yanlar**

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

▪ **Fırsatlar**

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

▪ **Tehditler**

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

Gaziosmanpaşa Vadi Evleri

Söz konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6800 ada, 7 parsel olarak kayıtlı 30.162,97 m² büyüklüğündeki Dokuz Adet 14 Katlı İki Adet 15 Katlı İki Katlı 16 Katlı Bir Adet 17 Katlı Betonarme Apartman, Dört Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası (174 Adet Konut, 28 Adet Dükkan ve 1 Adet Ticari Birim) nitelikli taşınmazdır.

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

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

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

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) aşağıdaki gibidir;

▪ **Güçlü Yanlar**

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

▪ **Zayıf Yanlar**

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

▪ **Fırsatlar**

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

▪ **Tehditler**

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

Arsalar

Pendik Arsa (Ticari ve Konut Nitelikli)

Söz konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 ada, 16 parsel olarak kayıtlı 12.046,00 m² büyüklüğündeki arsadır.

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Rasim Özdenören Anadolu Lisesi önünden Prof. Dr. Aziz Sancar Caddesi üzerinden ayrılarak Ankara Caddesi adresine girilir. Kuzey yönünde sırasıyla Ankara caddesi üzerinde yaklaşık 150m gidilir, sola Bakü Caddesi dönülür, yaklaşık 120m gidilir, sağa Akkaya Sokağına dönülür, yaklaşık 150m ilerledikten sonra taşınmaza ulaşılır.

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

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) aşağıdaki gibidir;

■ Güçlü Yanlar

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

■ Zayıf Yanlar

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

■ Fırsatlar

- Vatandaşlık kapsamında yabancılara yapılan gayrimenkul satışları kapsamında yabancıların bölgeye göstermiş oldukları yoğun ilgi
- Bölgenin ana araç ulaşım aksı olan Ankara Caddesi'ne yakın olması
- Taşınmazın Sabiha Gökçen Havalimanına yakın konumda olması
- Taşınmazın yakınında bulunan bilinirliği yüksek donatı alanları, AVM ve ofis projelerinin taşınmaz için potansiyel teşkil etmesi
- Plan kapsamında ticaret (T6) lejantı kapsamında çeşitli alternatif fonksiyonlarının yapılabilmesine olanak sağlaması

▪ Tehditler

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

Gebze Arsa (Ticari Nitelikli)

Söz konusu gayrimenkul; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi, 6758 Ada 5 Parsel (Eski: 6371 Ada 6 Parsel) olarak kayıtlı 6.425,13 m² büyüklüğündeki arsadır.

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

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

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) aşağıdaki gibidir;

▪ Güçlü Yanlar

- Taşınmazın yer aldığı bölge gerek Mağaza gerekse de ofis için tercih edilen bir lokasyon özellikleri taşıyor olması,
- Parselin ticaret imar haklarına sahip olması,
- Ulaşım alternatiflerinin güçlü olması

- Parselin düze yakın bir topoğrafyaya sahip olması
- Çevresinde bulunan AVM, sosyal donatı alanları ve sanayi bölgesine yakın olması sebebiyle reklam ve ticari kabiliyetinin güçlü olması
- Eskihisar Feribot İskelesi ve Osmangazi Köprüsüne yakın olması

▪ **Zayıf Yanlar**

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

▪ **Fırsatlar**

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

▪ **Tehditler**

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

Gaziosmanpaşa Arsa

Söz konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6802 ada, 1 parsel olarak kayıtlı 2.260,84 m² büyüklüğündeki arsadır.

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

Taşınmazların yakın çevresinde; İstanbul AVM, Avrupa Özel Şafak Hastanesi, Özel Bilgi Hastanesi, Gaziosmanpaşa Eğitim ve Araştırma Hastanesi, İBB Hamza Yerlikaya Spor Kompleksi, Bayrampaşa

Şehir Parkı Adapark, Forum İstanbul AVM, Bayrampaşa Devlet Hastanesi, Venezia Mega Outlet' gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Gazipaşa Arsa (Villa)

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

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

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

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

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) aşağıdaki gibidir;

▪ **Güçlü Yanlar**

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

▪ **Zayıf Yanlar**

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

▪ **Fırsatlar**

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

▪ **Tehditler**

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

Haklar

7.2.3 Gazipaşa Arsa (Otel & DHTA)

Söz konusu gayrimenkul; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 2308 Ada 1 Parsel (Eski: 1470 ada 1 parsel olarak kayıtlı 33.673,87 m² büyüklüğündeki arsa, 1471 ada 1 parsel olarak kayıtlı 32.387,31 m² büyüklüğündeki arsa ve DHTA (*)) Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (303.01)-3926499 sayılı Ön İzin (Süleyman Eksi İnş. San. ve Tic. A.Ş.) konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası oluşturulacak 54.152,78 m² alana sahip Ön İzin Belgesinde 3 No.lu Özel Parsel olarak belirtilmiştir.

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

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

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) aşağıdaki gibidir;

▪ **Güçlü Yanlar**

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

▪ **Zayıf Yanlar**

- Bölgenin henüz gelişiminin tamamlanmamış olması
 - Teknik alt yapı imkanlarından tam olarak faydalanılmaması
- **Fırsatlar**
 - Turizm amaçlı Antalya il ve ilçelerine olan yüksek ilgi
 - Gazipaşa İlçesinde 5 Yıldızlı otel bulunmaması
 - **Tehditler**
 - İnşaat maliyetlerindeki değişkenlik sebebiyle, projelerin doğru zamanda tamamlanamama riskleri

SON 3 AYLIK DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER

- Hedef Portföy Yönetim A.Ş. kurucusu olduğu “HKH - Hedef Portföy Katılım Hisse Senedi (TL Fonu”, “HMV - Hedef Portföy Mavi Hisse Senedi Serbest (TL) Fon”, “NNF - Hedef Portföy Birinci Hisse Senedi (TL)” yatırım fonlarının portföylerinde yer alan “AHSGY – AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” hisselerinin toplamı 02.09.2024 tarihinde 2.797.200 TL nominal hisse alımı sonucunda % 5 sınırını aşarak, % 4,65’ten % 6,09’a ulaşmıştır.
Konu ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1329801>
- Hedef Portföy Yönetim A.Ş. kurucusu olduğu “HKH - Hedef Portföy Katılım Hisse Senedi (TL Fonu”, “HMV - Hedef Portföy Mavi Hisse Senedi Serbest (TL) Fon”, “NNF - Hedef Portföy Birinci Hisse Senedi (TL)” yatırım fonlarının portföylerinde yer alan “AHSGY – AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” hisselerinin toplamı 10.09.2024 tarihinde 2.836.530 TL nominal hisse satımı ile % 5 sınırından % 4,82’ye düşmüştür.
Konu ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1333128>
- Hedef Portföy Yönetim A.Ş. kurucusu olduğu “HKH - Hedef Portföy Katılım Hisse Senedi (TL Fonu”, “HMV - Hedef Portföy Mavi Hisse Senedi Serbest (TL) Fon”, “NNF - Hedef Portföy Birinci Hisse Senedi (TL)” yatırım fonlarının portföylerinde yer alan “AHSGY – AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” hisselerinin toplamı 12.09.2024 tarihinde 1.080.480 TL nominal hisse alımı neticesinde % 5 sınırını aşarak % 5.37’ye ulaşmıştır.
Konu ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1334042>
- Şirket’in 21/22/23 Ağustos 2024 tarihleri arasında talep toplama yoluyla halka arz edilen payları, 29 Ağustos 2024 tarihinde BIST Yıldız Pazar’da sürekli işlem yönetimiyle işlem görmeye başlamasına müteakip izahnamede belirtildiği üzere Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

tarafından yapılması planlanan fiyat istikrarı sağlayıcı işlemler için ilan edilen 21 günlük süre 18.09.2024 tarihinde sona ermiştir. Söz konusu süre içerisinde “Fiyat İstikrarı Sağlayıcı İşlem” gerçekleştirilmemiştir.

Konu ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1335509>

- Şirket’in halka arz yoluyla sermaye arttırımı sonucunda Şirket’in Çıkarılmış Sermayesi’nin 145.000.000 TL’den 195.000.000 TL’ye arttırılmış olması sebebiyle VII – 128.1 sayılı Pay Tebliği’nin ilgili maddesi gereğince sermaye arttırımı mevzuata uygun bir şekilde gerçekleştirilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu tarafından alınan karar doğrultusunda sermaye arttırımı işlemlerinin tamamlandığı ve halka arz yoluyla şirket paylarının satışı sonuçları ile ilgili belgeler ile Şirket Esas Sözleşmesi’nin Sermaye başlıklı 8. Maddesinin değiştirilmesi amacıyla hazırlanan değişiklik taslağının uygunluğu verilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu’na başvuru gerçekleştirilmiştir.

Konu ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1346672>

- Şirket’in 2024 Yılı 9 Aylık (Q3) Konsolide Olmayan Finansal Tabloları ve Faaliyet Raporu 30.10.2024 tarihinde KAP ve Şirket İnternet Sitesi üzerinden yayımlanmıştır.

Konu ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki (Finansal Rapor):

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1352071>

Konu ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki (Faaliyet Raporu):

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1351939>

- Şirket Yönetim Kurulu tarafından alınan karar doğrultusunda sermaye arttırımı işlemlerinin tamamlandığı ve halka arz yoluyla şirket paylarının satışı sonuçları ile ilgili belgeler ile Şirket Esas Sözleşmesi’nin Sermaye başlıklı 8. Maddesinin değiştirilmesi amacıyla hazırlanan değişiklik taslağının uygunluğu verilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu’na başvuru gerçekleştirilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu’na gerçekleştirilen başvuru, Kurul’un 14.10.2024 tarih ve E-12233903-340.04-61547 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Verilen onay yazısına istinaden Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesi, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü’nün 14.11.2024 tarih ve 11207 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde tescil ve ilan edilmiştir.

Konu ile ilgili yapılan KAP duyurusu linki: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1360118>

PROJELER İLİŞKİN BİLGİLER

Tamamlanan Projeler

Çamlıca Okul Binası

2018 yılında başlamış 2019 yılında tamamlanmış olan işbu proje; İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Küçük Çamlıca mahallesinde yer almakta olup 24.244 m² kapalı alana sahiptir. Okul binası olarak kullanılan bina, şirket özsermayesi ile alınmış olup 2019 yılından beri kiralanmaktadır.

Mimari projesine göre taşınmaz 5 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. 5., 4. Ve 3. bodrum katların her biri 4.267,58 m², 1. Ve 2. Bodrum katların her biri 2.223,01 m², zemin kat 1.273,10 m², 1., 2. Ve 3. Normal katların her biri 1.421,14 m² ve çatı boşluğu 1.459,54 m² olmak üzere değerlendirme konusu taşınmaz toplam 24.244,01 m²'dir. Vaziyet planında bina giriş yönü belirtilmemiş olup, kat planı ile vaziyet planı karşılaştırılarak bina giriş yönü tespit edilmiştir. Bina girişi zemin kat seviyesinden kuzey yönünden sağlanmaktadır.

Pazar yaklaşımı sonucunda söz konusu taşınmazın yasal kullanımına satışa konu esas piyasa değeri 1.528.500.000,00 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazın değerlendirme raporu çalışması kapsamında aylık kira değeri 8.890.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Gaziosmanpaşa Vadi Evleri

Proje, 2020 yılında TOKİ tarafından başlatılmış olup 2023 yılının Eylül ayında projenin inşası tamamlanmış ve Şirket'e teslim edilmiştir. TOKİ tarafından yapılan İstanbul ilinin, Gaziosmanpaşa ilçesinde yer alan Vadi Evleri projesi 813 konut ve 31 adet dükkândan 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 m² satılabilir inşaat alanına sahiptir. 28 adet dükkân ve 1 ticari yapının tamamı ise Şirket'e ait olup dükkânların toplam kapalı alanı yaklaşık 4.900 m²'dir.

Projenin yer aldığı bölgenin;

- Merkezi konumda yer alması
- Taşınmazların tercih edilen konut alanlarında yer alması
- Karma kullanımlı projede yer alması
- Ulaşılabilirliğin yüksek olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Devam Eden Projeler

Pendik Ticari ve Konut Projesi

Pendik Ticari ve Konut Projesi'nin, proje geliştirme çalışmaları mevcut durum itibarıyla devam etmekte olup proje inşaatına 2024 yılının 4. çeyreğinde başlaması ve inşaat başlangıcından itibaren 24 ay içinde inşaatın tamamlanması öngörülmüştür. 2025 yılı içerisinde çalışmaların başlaması planlanmaktadır. Projenin, mevcut durum itibarıyla yaklaşık 35.000 m² kapalı inşaat

alanına sahip olması ve projenin %20'sinin konut alanı geri kalan %80 oranındaki alanın ise ticaret alanı olarak değerlendirilmesi planlanmaktadır.

Proje arsasının yer aldığı bölgenin;

- Hem konut hem de perakende / ofis kiralama – satın alma için tercih edilen bir lokasyonda olması
- Parselin ticaret imar haklarına sahip olması
- Ulaşım alternatiflerinin çeşitli olması
- Parselin düze yakın bir topoğrafyaya sahip olması
- Çevresinde AVM, sosyal donatı alanları ve bilinen ofis projeleri olması sebebiyle tarif ve reklam kabiliyetinin güçlü olması
- Yeni açılan Pendik – Sabiha Gökçen Havalimanı metro hattında yer alan Kurtköy durağına yakın olması
- Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakın olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Söz konusu projenin yapılacağı arsanın 31.12.2024 tarih ve 2024 – PD – 64 rapor numaralı değerlendirme raporu çalışmaları kapsamında Pazar yaklaşımı sonucunda bölge bazındaki benzer imar haklarına sahip emsallerin uyumlaştırma sonucu birim m² aralığı 71.888 – 75.608 TL/m² arasında değişmektedir. Söz konusu parselin geliştirilmemiş arsa değeri 886.170.000,00 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme raporu çalışmalarında proje geliştirme yaklaşımı kapsamında konu gayrimenkul üzerinde mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde proje geliştirme kapsamında, arsa üzerinde inşa edilebilecek yapı alanı, fonksiyonların dağılımı ve satılabilir alanlar hesap edilmiş olup, belirlenen parametreler ışığında geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri sonucunda net arsa alanı için bir değer oluşturulmuştur. Belirlenen fonksiyonlar ve proje geliştirme varsayımları konsept niteliği taşımakla beraber, değişecek imar koşullarında revize edilmesi gerekmektedir.

Yapılan çalışma kapsamında sınırlamalar;

- Emsale Esas Alanın maksimum %20'si konut alanı olarak ayrılmıştır.
- Taban Alanı Katsayısı %50 olarak uygulanmış ve tamamı ticari ünite için ayrılmıştır.
- Geriye Kalan Alan Ofis Alanı olarak planlanmıştır.

Ofis Alanı: 14.195,52m² / %56,16

Mağaza Alanı: 6.023,00 m² / %23,83

Konut Alanı: 5.054,63 m² / %20

Zemin Altı İnşaat Alanı: 10.828,97 m²

Toplam İnşaat Alanı: 34.878,67 m²

GELİŞTİRME PARAMETRELERİ

İl	İstanbul	50%	Kullanılan TAKS	e
İlçe	Pendik	6.023,00	Taban Alanı	a x e
Mahalle	Kurtköy (Yenişehir)	18.069,00	Emsale Esas İnşaat Alanı	a x b
Ada	3978	5.420,70	Emsal Harici Alan (%30 Oranı Dahilindekiler)	a x b x %30
Parsel	16	20	%30 Harici Yangın Merdiveni ve Hol Alanı	g
Arsa Alanı	12.046,00	560,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Üstü)	g x c x d
Planda Belirtilen Emsal	1,5	1.223,45	%30 Harici Satılabilir Alan Eklentileri	x+w+y+z
Emsal Artışı	0	25.273,15	Toplam Satılabilir Alan	h
EMSAL HAKKI	1,5	39,87%	Satılabilir Alan / Emsale Esas Alan Farkı	h / (axe)
Hmax - Blok Yüksekliği (BK Hariç)	7 Kat	6.023,00	Mağaza	24%
TAKS	0,50	14.195,52	Ofis	56%
Çekme Mesafeleri		5.054,63	Konut	20%
Ön	-	10.828,97	Zemin Altı Ortak İnşaat Alanı	k
Arka & Yan	-	1.445,52	Sığınak & Teknik Hacim	
Kat Dağılımı	2BK+ZK+6NK	160,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Altı)	
Toplam Kat Adeti	9	8.000,00	Otopark Alanı	
Blok Adeti	4	1.223,45	Satılabilir Alana Eklenicecek Alanlar	x+w+y+z
		34.878,67	Toplam İnşaat Alanı	h + k

OTOPARK HESABI

Otopark Yönetmeliği	1+1	2+1	3+1	4+1	Mağaza	Ofis	Toplam
80m ² 'ye Kadar Daire Sayısı		-	-	-			0
80m ² -120 m ² Arası Daire Sayısı		25					25
120m ² -180 m ² Arası Daire Sayısı	-		15				15
180 m ² Sonrası Daire Sayısı	-	-	-		30	150	180
Toplam	0	25	15	0	30		220

80m ² 'ye Kadar Daire Otopark	0	Her 3 Daire İçin 1 Otopark
80m ² -120 m ² Arası Daire Sayısı	13	Her 2 Daire İçin 1 Otopark
120m ² -180 m ² Arası Daire Sayısı	15	Her Daire İçin 1 Otopark
180 m ² Sonrası Daire Sayısı	-	Her Daire İçin 2 Otopark
Dükkan & Ofis	289	Emsale Esas Her 50 m ² İçin 1 Adet
Yönetmeliğe Göre Min. Araç Sayısı	317	
Önerilen Otopark Sayısı	320	8.000 m ² Manevra Alanı 25 m ²

DİĞER ORTAK ALAN HESAPLARI

Sığınak	903,45	Emsale Esas Her 20 m ² İçin 1m ²
Teknik Hacim Alanı	542,07	Emsale Esas Alanın %3'ü
Mescid (x)	150,00	Tip İmar Yönetmeliğinde Belirtilen %30 Harici
Çocuk Oyun Alanları & Bakım Üniteleri (y)	100,00	Satılabilir
Kapıcı Dairesi (z)	70,00	Alan
Yönetim, Toplantı Odaları Spor & Sosyal Mekanlar (w)	903,45	Emsale Esas Alanının %5', Max. 1000m ² Eklentileri
Toplam	2.668,97	

Proje geliştirme varsayımlarına göre Toplam Geliştirme Maliyeti aşağıdaki gibidir;

Maliyet Öngörülleri	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Geliştirme Maliyet (TL)
---------------------	------------------------------------	--------------------------------

Toplam Geliştirme Maliyeti	24.742,02	862.968.750,75
Geliştirici Karı / Primi (% 25)	6.185,51	215.742.187,69
Geliştirici Karı Dahil Toplam Maliyet	30.927,53	1.078.710.938,44

Gebze Ticaret Merkezi Projesi

Gebze Ticaret Nitelikli Arsası üzerinde proje geliştirme çalışmaları mevcut olup son durum itibariyle devam etmekte olan proje çalışmalarının 2025 yılında inşaat çalışmalarına dönüşmesine ve inşaat çalışmalarının başlamasından itibaren 24 ay içerisinde tamamlanması hedeflenmektedir. Arsa üzerine yapılması planlanan projenin mevcut durum itibariyle yaklaşık 20.000 m² kapalı alana sahip ve sanayi odaklı olması Gebze'nin ticaret dokusuna uygunluk arz etmektedir. Projenin tamamlanması ile beraber, taşınmazın Gebze'nin önde gelen ticaret merkezlerinden bir tanesi olması hedeflenmektedir.

Projenin geliştirileceği ilgili 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 mevcuttur. Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı yürürlükte olmakla birlikte, yeni imar uygulamasının tamamlanması için işlemlere devam edilmektedir.

Projenin yer aldığı bölgenin;

- Hem mağaza hem de ofis için tercih edilen bir lokasyon olması
- Ulaşım alternatiflerinin çeşitlilik arz etmesi
- Parselin düze yakın bir topoğrafyaya sahip olması
- Çevresinde bulunan AVM, sosyal donatı alanları ve sanayi bölgesi olması sebebiyle reklam ve ticaret kabiliyetinin güçlü olması,
- Eskihisar Feribot İskelesi ve Osmangazi Köprüsü'ne yakın olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Söz konusu projenin yapılacağı arsanın 31.12.2024 tarih ve 2024 – PD – 66 rapor numaralı değerlendirme raporu çalışmaları kapsamında Pazar yaklaşımı sonucunda bölge bazındaki benzer imar haklarına sahip emsallerin uyumlaştırma sonucu birim m² aralığı 45.411 – 48.243 TL/m² arasında değişiklik göstermektedir. Parselin geliştirilmemiş arsa değeri 250.145.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme raporu çalışmalarında proje geliştirme yaklaşımı kapsamında konu gayrimenkul üzerinde mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde proje geliştirme kapsamında, arsa üzerinde inşa edilebilecek yapı alanı, fonksiyonların dağılımı ve satılabilir alanlar

hesap edilmiş olup, belirlenen parametreler ışığında geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri sonucunda net arsa alanı için bir değer oluşturulmuştur. Belirlenen fonksiyonlar ve proje geliştirme varsayımları konsept niteliği taşımakla beraber, değişecek imar koşullarında revize edilmesi gerekmektedir.

Yapılan çalışma kapsamında sınırlamalar;

- Taban Alanı Katsayısı %40 olarak uygulanmış ve tamamı ticari ünite için ayrılmıştır.
- Geriye Kalan Alan Ofis Alanı olarak planlanmıştır.

Ofis Alanı: 8.348,58 m²

Mağaza Alanı: 5.552,22 m²

Zemin Altı İnşaat Alanı: 7.792,90 m²

Toplam İnşaat Alanı : 20.461,90 m²

Proje geliştirme varsayımlarına göre Toplam Geliştirme Maliyeti aşağıdaki gibidir;

Maliyet Öngörülleri	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Geliştirme Maliyet (TL)
Toplam Geliştirme Maliyeti	22.509,73	460.591.990,90
Geliştirici Karı / Primi (%25)	5.627,43	115.147.997,73
Geliştirici Karı Dahil Toplam Maliyet	28.137,17	575.739.988,63

Gaziosmanpaşa Otel Projesi

Şirket'in Gaziosmanpaşa'da bulunan arsası üzerinde otel projesi geliştirilmekte olup, projenin tamamlanmasını takiben 195 yataklı ve 5 yıldızlı bir otel olarak faaliyet göstermesi hedeflenmektedir. Mevcut durumda proje geliştirme çalışmaları devam etmekte olup proje inşaatına 2025 yılında başlanması ve inşaat başlangıcından itibaren 24 ay içinde inşaatın tamamlanması öngörülmektedir.

Projenin yer aldığı bölgenin;

- Merkezi bakımdan tercih edilen nitelikli bir bölge olması
- Parselin turizm, ticaret ve konut alanında yer alıyor olması
- Ulaşım seçeneklerinin çeşitli olması projenin avantajları arasında yer almaktadır.

Söz konusu projenin yapılacağı arsanın 31.12.2024 tarih ve 2024 – PD – 62 rapor numaralı değerlendirme raporu çalışmaları kapsamında Pazar yaklaşımı sonucunda bölge bazındaki benzer imar haklarına sahip emsallerin uyumlaştırma sonucu birim m² aralığı 161.000 – 173.900 TL/m²

arasında değişmektedir. Parselin tamamının düzeltilmiş geliştirilmemiş arsa değeri 332.460.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme raporu çalışmalarında proje geliştirme yaklaşımı kapsamında konu gayrimenkul üzerinde mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde proje geliştirme kapsamında, arsa üzerinde inşa edilebilecek yapı alanı, fonksiyonların dağılımı ve satılabilir alanlar hesap edilmiş olup, belirlenen parametreler ışığında geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri sonucunda net arsa alanı için bir değer oluşturulmuştur. Belirlenen fonksiyonlar ve proje geliştirme varsayımları konsept niteliği taşımakla beraber, değişecek imar koşullarında revize edilmesi gerekmektedir.

Değerleme raporu çalışmasında projenin geliştirileceği arsanın hali hazırda onaylanmış otel fonksiyonuna yönelik avan projesi bulunmaktadır. Çalışma kapsamında taşınmaza (arsa) yakın konumda ve çevre ilçelerde yer alan 4 ve 5 yıldızlı oteller araştırmaya konu edilmiş olup, ortalama geceleme fiyatları analiz edilmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde ortalama geceleme fiyatlarının 4.270 – 7.030 TL/gece arasında olduğu analiz edilmiş olup, fiyatların lokasyon ve otel markasına göre değiştiği analiz edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu lokasyon ve hali hazırda sahip olduğu avantajlar ve dezavantajlar irdelendiğinde geliştirilecek projede yer alması muhtemel oda geceleme düzeltilmiş fiyatlarının 2024 yılı için ortalama 6.000 TL/gece olabileceği analiz edilmiştir.

Değerleme çalışmasında otel projesi için Şirketimiz tarafından avan proje verileri değiştirilmeden kullanılarak gerekli analizler gerçekleştirilmiştir. Benzer projeler ve güncel maliyetlerden elde edilen veriler ışığında otel fonksiyon tipine göre birim maliyetler aşağıdaki şekilde kullanılmıştır.

Maliyet Öngörülleri	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Geliştirme Maliyet (TL)
Bina Maliyetleri Toplamı	44.032,48	913.101.502,11
Diğer Maliyetler Toplamı	5.283,90	109.572.180,25
Geliştirme Maliyeti	49.316,38	1.022.673.682,36
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı	4.687,69	97.208.653,97
Toplam Geliştirme Maliyeti	54.004,07	1.119.882.336,34

Değerleme çalışması kapsamında mevcut otel projesi avan bilgileri doğrultusunda gelir kapitalizasyonu yaklaşımı gelir getirici bir gayrimenkul projesi olan otel projesinin ekonomik etkilerini görmemiz açısından fayda sağlamaktadır. Gelir yaklaşımı kapsamında mevcut projesinin;

- Otelin statüsünün 5 yıldızlı olacağı ve yatak sayısının mevcut projedeki oda sayısı olan 195 odanın yıllar itibariyle sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- İnşaat süresinin 2 yıl, işletme süresinin 10 yıl olacak şekilde nakit akışı kurgulanmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı kabul edilmiştir.

- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür.
- Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, oda fiyatının 2024 yılı için 6.000 TL olacağı, tesisin işletmeye açılacağı 2027 yılında ise 11.172 TL olacağı kabul edilmiştir. Oda fiyatı, otelin açıldığı yıl ve sonraki yıllarda enflasyon oranı tahmininin %10 ile arttırılması ile hesaplanmıştır.
- Doluluk oranlarının 2027 yılında, satılan oda sayısı ile bağlantılı olarak %42,50 oranından başlayarak artacağı ve stabilize yıl olan 2036 yılında %65,00 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Tesisin, zincir otel markası tarafından işletileceği varsayılmış bu nedenle nakit akışlarında işletme ve elde edilecek işletme karından baz ücretleri ayrılmıştır.
- Çalışmalara KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında ülkedeki ekonomik konjonktür nedeniyle dalgalı enflasyon oranlarının gerçekleşmesi ve gelecek tahminlerindeki fark oluşması nedeniyle farklı indirgeme oranları kullanılmıştır. Projenin ortalama indirgeme oranı %21,55 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat ve İşletme Dönemi için indirgeme oranları aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.
- Dönem sonu artık değerin hesaplanması için kapitalizasyon oranı %8 olarak belirlenmiştir.

NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	30.12.2028	30.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	30.12.2032	30.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	30.12.2036
Nakit Akışı Sonucu	-	-	-	133.827.682	167.418.430	206.850.121	252.466.016	304.455.080	362.808.970	429.367.925	504.712.662	589.357.181	9.059.356.953
Net İşletme Geliri Toplamı (TL)	-	-	-	133.827.682	167.418.430	206.850.121	252.466.016	304.455.080	362.808.970	429.367.925	504.712.662	589.357.181	9.059.356.953
Proje Net Nakit Akışı (TL)	0	711.517.242	-842.934.477										
Kümülatif Nakit Akışı (TL)	0	711.517.242	1.554.451.719	1.420.624.038	-1.253.205.608	1.046.355.487	-793.889.471	-489.434.391	-126.625.421	302.742.504	807.455.166	1.396.812.347	10.456.169.300
Net Nakit Akışı-İşletme (TL)	0	711.517.242	-842.934.477	133.827.682	167.418.430	206.850.121	252.466.016	304.455.080	362.808.970	429.367.925	504.712.662	589.357.181	9.059.356.953

Gazipaşa Villa Projesi

Şirket'in Gazipaşa'da bulunan arsası üzerinde otel projesi geliştirilmekte 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 kuru mahallesinde yer alacaktır. Proje, bölgenin havalimanına 15 dakika mesafe uzaklıktadır.

Proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir. 2025 yılı içerisinde proje çalışmalarının tamamlanarak inşaat – imalat safhasına geçilmesi hedeflenmektedir. Söz konusu projenin yapılacağı arsanın 31.12.2024 tarih ve 2024 – PD – 62 rapor numaralı değerlendirme raporu çalışmaları kapsamında Pazar yaklaşımı sonucunda bölge bazındaki benzer imar haklarına sahip emsallerin

uyumlaştırma sonucu arsanın 6 parselinin ortalama birim m² aralığı 11.058 – 12.015 TL/ m² arasında değişmektedir. Parsellerin geliştirilmemiş ve ada içerisindeki konumlarına göre birim değerlerine şerefiye oranı uygulanmış arsa değerleri toplam 72.700.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Antalya Gazipaşa Otel Projesi

Şirket, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açılmış olan 2023 / 1 tahsis şartnamesinde yer alan Antalya ili, Gazipaşa ilçesi, Kuru mahallesindeki 53.676 m² yüz ölçümüne sahip 5 yıldızlı ve 700 yatak kapasiteli imar durumuna sahip arsanın 49 yıl süre ile ihalesini 2023 yılının haziran ayında 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.

Projenin inşaat süresi 36 ay olarak öngörülmekte olup proje inşaatına 2024 yılının 4. çeyreğinde başlanması planlanmıştır. 2024 yılının son çeyreğinde sektörel, bölgesel ve küresel konjonktürde gerçekleşen gelişmeler ve yasal süreçler gibi etmenlerle planlanan inşaat faaliyetleri 2025 yılına sarkmıştır. 2024 yılı 4. Çeyrek içerisinde Şirket'in iştirakleri olan Sour Turizm A.Ş. ve Çağrankaya Turizm A.Ş.'ye proje kapsamında halka arz gelirinden elde edilen fonlar ile gerekli sermaye aktarımı gerçekleştirilmiş, Şirket iştiraklerinin ve Şirket'in Turizm Yatırım Belgesi başvuruları yapılmıştır.

Şirket'in yürüttüğü Gazipaşa Otel Projesi dışında Şirket'in iştiraki konumunda bulunan Sour Turizm A.Ş. ve Çağrankaya Turizm A.Ş. tarafından da Kültür Bakanlığı'ndan ön izin alınmıştır. Şirket'in %49 hissesine sahip olduğu iki iştirak şirket ile grup olarak Antalya Gazipaşa'da 5 yıldızlı ve 700 yataklı üç adet otel projesi geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Antalya ilinde bulunan iki havalimanından bir tanesi Gazipaşa ilçesinde bulunmakta olup proje alanı ile havalimanı arasındaki mesafe 6 km'dir. Proje bölgesi Gazipaşa ilçe merkezine 3 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Projenin havalimanına yakın, denize sıfır olması ve projenin yer aldığı ilçenin turizm sektörünün önemli destinasyonlarından bir tanesi olması projenin sahip olduğu avantajlar arasında sayılabilir. Gazipaşa ilçesi yıldızı yeni parlayan bir turizm destinasyonu olması sebebiyle ilçede 5 yıldızlı başka bir otel bulunmaması da projenin bir başka önemli özelliği olarak göze çarpmaktadır. Projenin inşaat süresi 36 ay olarak öngörülmekte olup proje inşaatına 2024 yılının 4. çeyreğinde başlanması planlanmaktadır.

Söz konusu projenin yapılacağı arsanın 31.12.2024 tarih ve 2024 – PD – 68 rapor numaralı değerlendirme raporu çalışmaları kapsamında Pazar Yaklaşımı, projeye konu arsanın değerinin tespitinde Bölgede turizm tesisi sayısı ve turizm tesisi yapılabilecek arsa sayısı çok az sayıda olduğu için emlakçı görüşlerine başvurulmuştur. Yapılan görüşmeler neticesinde alınan bilgilerin tutarsız

olduğu birbirini desteklemediği görülmüştür. Taşınmazın değeri için yapılan araştırmalarda elde edilen bilgilerin tamamı kabul edilemeyecek kadar geniş fiyat aralığındadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar pazar verisine ulaşamıyor olması sebebiyle değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerın gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerin gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki, kazançların bugünkü değerin tespit edilmesidir.

Gelir Analizi kapsamında geliri oluşturacak en önemli kalem geceleme oda fiyatlarıdır. Projenin gerçekleştirileceği arsanın yakın konumunda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmazın değerleme işlemlerinde kullanılmak üzere oda fiyatını 2024 yılı için ortalama KDV hariç 13.000 TL/gece-gün olabileceği analiz edilmiştir. Bölge oteller ve konu taşınmaz için geçerli olabilecek özellikler aşağıdaki gibi belirlenmiştir;

- Gazipaşa oteller genellikle sezonluk işletiliş dönemleri Nisan ayı ile Kasım ayı arasındaki aylardır.
- Söz konusu konaklama türü genellikle yaz turizmi konseptindedir.

Gelir yaklaşımında konu gayrimenkul için yapılan kabuller aşağıdaki gibi açıklanmıştır;

- Yatak sayısı 700 olup, tesis normal şartlar altında 7 ay (213 gün) süre ile hizmet sunmaktadır.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Tesis oda ve kahvaltı sistemi ile işletilmektedir. Nakit akış projeksiyonları bu bilgi çerçevesinde hazırlanmıştır. Projeksiyon dönemi 13 yıl (3 yıl inşaat + 10 yıl nakit akışı) olarak belirlenmiştir.
- Ortalama yatak fiyatları ve doluluk oranları, konu gayrimenkulün kendi dinamikleri ve rakip yatırımlar dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Otel Yatak Sayısı; (Ön İzin Onay Yazısı dikkate alınması ile) 700 olarak, oda başına düşen yatak sayısı kabulü ise 2,2 olabilecek şekilde planlanmıştır.
- Konu tesisin açık kalacağı 7 aylık sezon süresi boyunca doluluk oranının 2028 yılında %65,00, 2029 yılında %67,50, 2030 yılında %70,00, 2031 yılında %72,50, 2032 yılında %75, 2033 yılında %77,50, 2034 yılında %80,00, 2035 yılında %80,00, 2036 yılında %80,00, 2037 yılında %80,00 oranına ulaşılacağı varsayılmıştır.

- Ortalama geceleme fiyatı 2024 yılı için 13.000,00 TL/oda/gece, 4.300,00 TL/yatak/gece olarak belirlenmiş olup, daha sonraki yıllarda ise fiyatı her yıl için belirlenen artış oranı bazında artırılmıştır.
- Enflasyon oranının 3 yıllık inşaat sürecinde ortalama %21 olacağı, 10 yıllık nakit akışı sürecince ortalama %12,80 olacağı toplam süre zarfında ise ortalama %14,70 olacağı kabul edilmiş ve gelirleri bu oran üzerinden artırılmıştır.
- Tesis işletmesinde departman giderleri, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır.
- Departman Giderleri: Oda ve ortak mekanların bakımı, yiyecek & içecek hizmetlerini ve diğer hizmetleri idame ettirmek için gereken gider kalemlerini içermekte olup %21 olarak belirlenmiştir.
- Dağıtılmayan Operasyon Giderleri: İdari ve Genel Giderler, Satış & Pazarlama Giderleri, Enerji Giderleri ve Bakım & Onarım Masrafları Giderlerini içermekte olup %34 olarak belirlenmiştir.
- Sabit Giderler: Mal sahibi tarafından karşılanan gider kalemleridir. Sabit giderler olarak, emlak vergisi ve bina sigortası dikkate alınmıştır. Emlak vergisi Arsa rayiç değeri ve bina değeri toplamı üzerinden %0,4, bina sigorta değeri ise bina değeri üzerinden %0,2 olarak belirlenmiş olup %1,0 olarak belirlenmiştir. (Bina sigortası hesaplanırken, bakanlığın belirlemiş olduğu yapı birim maliyetleri kapsamında 5 yıldızlı otel için belirlenen grup maliyetleri dikkate alınmış, arsa rayiç değeri hesabında ise belediyenin belirlemiş olduğu 1.031,60 TL/m² dikkate alınmıştır.
- Fiyat artış oranı ülkenin ekonomik konjonktür sebebiyle yıllara göre değişkenlik gösterecek şekilde belirlenmiştir. Fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranları esas alınarak belirlenmiştir. Fiyat artışları TCMB tarafından katılımcılara düzenlenen anket sonuçlarına dayalı olarak esas alınan enflasyon oranlarının %10 üzerinde olabileceği öngörülerek belirlenmiştir.
- Personel giderleri, toplam gelirin %12,8'i Yiyecek ve İçecek giderleri, oda gelirlerinin %5,5'ü ve diğer giderler ise, toplam gelirin %3,1'i olacağı kabul edilmiştir. (Söz konusu bu veriler geçmiş yıllarda gerçekleşen otel gelir gider verileri dikkate alınarak firma kanaatine belirlenmiştir.)
- Toplam gelirler üzerinden, %19 idari genel giderler, %2 satış & pazarlama, %10 Enerji ve %3 bakım & onarım giderleri olarak ayrılmıştır.
- Bakım onarım giderleri içerisinde yıllar içinde gerçekleşen fiziksel eskimeye bağlı olarak yenileme kalemi bulunmaktadır.

- 2037 yılı sonunda gayrimenkulün artık değerinin hesaplanabilmesi için kapitalizasyon oranı %8 olarak hesaplanmıştır.
- Turizm katkı payı gideri ilgili müşterinin gelir gider analizinden temin edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranı bazında artırılarak hesap edilmiştir.
- Turizm katkı payı gideri müşteriden temin edilen veriler esas alınarak gider olarak yansıtılmış, gelecek yıllarda ise enflasyon oranı tahmini ile artırılmıştır.
- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanarak indirgeme oranı %21,55 olarak öngörülmüştür.
- İndirgenme Oranı ile Enflasyon Oranı arasında oluşabileceği öngörülen risk olarak adlandırabilecek oran farkı ise %6,85 olarak belirlenmiştir.
- Gelirler yıl sonlarında elde edilecek olup bütün harcamaların peşin olarak yapıldığı kabul edilmiştir.
- Hesaplamalar Türk lirası üzerinden yapılmıştır.
- Hesaplanan değerler KDV hariç olarak belirlenmiştir.

NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037
Toplam Gelir-Gider (TL)	-554.400.000	-821.888.760	-973.691.614	-499.894.411	613.897.981	745.804.041	896.335.588	1.065.700.745	1.253.473.436	1.465.610.419	1.651.096.542	1.850.971.376	2.064.856.210
Dönem Sonu Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.810.702.624
Dönem Sonu Satış Pazarlama Gideri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	516.214.052
Net Nakit Akışı (TL)	554.400.000	-821.888.760	-973.691.614	-499.894.411	613.897.981	745.804.041	896.335.588	1.065.700.745	1.253.473.436	1.465.610.419	1.651.096.542	1.850.971.376	27.359.344.781

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

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

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

Söz konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 84 Ada, 95 Parsel olarak kayıtlı 5.437,02 m² büyüklüğündeki 9 Katlı Betonarme Sağlık ve Eğitim Kuruluşları Arsası nitelikli ana taşınmazdır.

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

Ada No	Parsel No	Taşınmaz ID	Alanı (m ²)	Cilt	Sayfa	Yevmiye	Tarih
84	95	22500456	5.437,02	149	14737	1441	22.01.2016

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

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

M5 Üsküdar-Çekmeköy Metro hattı, Gebze-Halkalı Marmaray, Söğütlüçeşme-Beylikdüzü Metrobüs hattının Uzunçayır, Acıbadem, Altunizade, Burhaniye Mahallesi ve Boğaziçi Köprüsü durakları, Kabataş, Beşiktaş, Karaköy, Haliç'ten deniz yolu aracılığıyla Üsküdar'a ulaşım sağlanmaktadır. 2013 yılında Marmaray'ın açılışı Üsküdar'ı Anadolu ve Avrupa yakaları arasında erişimi sağlayan bağlantı noktası konumuna getirmiştir.

Önemli Lokasyonlara Mesafeler

Kadıköy Rıhtım
Beşiktaş Sahil (Vapur Hattı ile)
Şişli Merkez
Yenikapı Aktarma İstasyonu (Avrasya Tüneli)
Sabiha Gökçen Havalimanı
İstanbul Havalimanı

Mesafe, Km

4,6 Km
2,7 Km
11 Km
12,5 Km
35 Km
47 Km

Söz konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 84 Ada 95 parselde kayıtlı, 5.437,02 m² yüzölçümüne sahip, "9 Katlı Betonarme Sağlık ve Eğitim Kuruluşları ve Arsası" nitelikli taşınmaz üzerindeki yer alan BJK – Kabataş Vakfı Özel Okulları'dır.

Mimari projesine göre taşınmaz 5 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. 5., 4. Ve 3. bodrum katların her biri 4.267,58 m², 1. Ve 2. Bodrum katların her biri 2.223,01 m², zemin kat 1.273,10 m², 1., 2. Ve 3. Normal katların her biri 1.421,14 m² ve çatı boşluğu 1.459,54 m² olmak üzere değerlendirme konusu taşınmaz toplam 24.244,01 m²'dir. Vaziyet planında bina giriş yönü belirtilmemiş olup, kat planı ile vaziyet planı karşılaştırılarak bina giriş yönü tespit edilmiştir. Bina girişi zemin kat seviyesinden kuzey yönünden sağlanmaktadır.

Mahallinde yapılan tespitlerde bazı proje harici uygulamaların yapıldığı tespit edilmiştir. Projesinde hastane olan taşınmaz, mahallinde okul olarak kullanılmakta olup, okulun kullanım ihtiyacına göre iç mekânda değişiklikler yapılmıştır.

- Satılık Bina Değeri olarak, taşınmaza yakın konumda bulunan bina emsalleri araştırılmış olup, binanın konumu, toplam inşaat alanı büyüklüğü, inşaat alanı/arsa alanı oranı, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, bina durumu, bina yaşı ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama birim m² piyasa değeri analizi yukarıdaki tabloda hesaplanmıştır. Yapılan analizler ışığında değerlendirme konusu taşınmazın birim m² değerinin 62.317 – 64.509 TL/m² arasında olabileceği hesap edilmiştir

Parselin Şeker Maslak Sokak'ta yer alması, Libadiye Caddesi ve Bulgurlu Metro'ya yakın konumda yer alması, alan büyüklüğü, inşaat alanı/arsa alanı oranı, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, bina durumu ve bina yaşı parametreleri dikkate alınarak Pazar yaklaşımı sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın yasal kullanımına esas piyasa değeri 1.528.500.000,00 TL olarak tespit edilmiştir.

- Kiralık Bina Değeri olarak, taşınmaza yakın konumda bulunan kiralık bina emsalleri araştırılmış olup, binanın konumu, toplam inşaat alanı büyüklüğü, faydalı alan oranı, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, bina durumu, bina yaşı ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama birim m² piyasa değeri analizi yukarıdaki tabloda hesaplanmıştır. Yapılan analizler ışığında değerlendirme konusu taşınmazın aylık kira birim m² değerinin 352 TL/m² - 376 TL/m² arasında olabileceği hesap edilmiştir.

Parselin Şeker Maslak Sokak'ta yer alması, Libadiye Caddesi ve Bulgurlu Metro'ya yakın konumda yer alması, alan büyüklüğü, faydalı alanı oranı, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, bina durumu ve bina yaşı parametreleri dikkate alınarak Pazar yaklaşımı sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın aylık kira değeri 8.890.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazın kiracısı konumunda olan "BJK – Kabataş Vakfı Özel Okulları" ile 5 yıllık kira kontratı sona ermiştir. Kiracı ile anlaşma yoluna gidilerek 2024 Yılı Eylül ayı itibariyle Şirket ve Kiracı arasında bir yıllık kira dönemi için aylık 5.250.000 TL + KDV kira bedeli üzerinde anlaşmaya varılmıştır. Söz konusu kira anlaşmasının yapıldığı dönemde taşınmaza ait 31.03.2024 tarihli ve 2024 – PD – 23 numaralı değerlendirme raporunda belirlenen 5.950.000 TL + KDV kira bedeli üzerinden iskonto yapılarak ilgili taşınmazın kira bedeli belirlenmiştir. Şirket ilgili gayrimenkulden Eylül 2024 itibariyle 1 yıl süre içerisinde 63.000.000 TL + KDV kira geliri elde etmeyi beklemektedir.

GYO TEBLİĞİ 38. MADDE KAPSAMINDA PORTFÖY SINIRLAMALARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili düzenleme	31.12.2024	31.12.2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	940.068.802	2.230.765
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.794.458.749	4.246.740.764
C	İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	345.044.716	42.434.799
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)		-
	Diğer varlıklar		326.418.131	311.394.053
D	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.405.990.398	4.602.800.381
E	Finansal Borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	229.167	232.861.389
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)	18.371.853	60.040.361
İ	Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	4.628.735.972	4.276.307.122
	Diğer Kaynaklar		758.653.406	33.591.509
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.405.990.398	4.602.800.381

Diğer Finansal Bilgiler		İlgili düzenleme	31.12.2024	31.12.2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)		-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	778.856.384	2.230.765
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 İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)		-
J	Gayri Nakdi Krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	15.904.770	22.963.112
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22(e)		-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	161.212.418	2.230.765

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2024	31.12.2023	Asgari/ Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti	Md.22/(e)		K/D -	≤ %10

Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri				
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	%79	$(B+A1)/D$ %92	$\geq \%51$
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	23,77%	$(A+C-A1)/D$ 0,97%	$\leq \%49$
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)		$(A3+B1+C1)/D$ -	$\leq \%49$
Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)		$B2/D$ -	$\leq \%20$
İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)		$C2/D$ -	$\leq \%10$
Borçlanma Sınırı	Md.31	0,75%	$(E+F+G+H+J)/i$ 7,39%	$\leq \%500$
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	14,41%	$(A2-A1)/D$ 0,05%	$\leq \%10$
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	2,98%	L/D 0,05%	$\leq \%10$

HALKA ARZ

Şirket paylarının ilk halka arzına ilişkin SPK'nın 15.08.2024 tarih ve 2024/39 sayılı bülteninde onaylanan halka arz izahnamesi ve fiyat tespit raporunda yer alan bilgiler aşağıdaki gibidir;

Halka Arz Bilgileri	
İhraççı Şirket Bilgileri	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Konsorsiyum Bilgileri (Konsorsiyum Lideri)	Halk Yatırım
Çıkarılmış Sermaye	145.000.000 TL

Halka Arz Şekli (Pay Yapısı)	Sermaye Arttırımı: 50.000.000 TL nominal değerli pay
Halka Arz Sonrası Sermaye	195.000.000 TL
Halka Arz Sonrası Halka Açıklık Oranı	25,64%
Talep Toplama Tarihleri	21 - 22 - 23 Ağustos 2024
Halka Arz Şekli (Talep Toplama)	Sabit Fiyatla Talep Toplama
Halka Arz Fiyatı	25,20 TL
Fiyat İstikrarı (Süre)	21 Gün

AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (“Şirket”) paylarının halka arzında, Tebliğ’in 29. maddesinin 1. fıkrasında belirtildiği gibi konsorsiyum lideri olarak Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“Halk Yatırım”) tarafından düzenlenen 02.08.2024 tarihli Fiyat Tespit Raporu (“FTR”) SPK’nın 15.08.2024 tarih ve 2024/39 sayılı Bülteninde yayımlandığı üzere Şirketin halka arz edilmesine onay vermesine takiben 16.08.2024 tarihinde KAP üzerinden gerekli duyurular yapılmıştır.

AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri, “Sabit Fiyatla Talep Toplama” yöntemiyle, 21 – 22 – 23 Ağustos 2024 tarihlerinde gerçekleşmiştir.

Halka arzda birim fiyat 25,20 TL olarak açıklanmış olup, halka arz edilen 50.000.000 TL nominal değerli payların satışı gerçekleştirilmiş; buna göre halka arz büyüklüğü 1.260.000.000 TL olmuştur.

Halka arzda; Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara nihai tahsisat tutarının yaklaşık 1,23 katı, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara ise yaklaşık 3,70 katı oranında talep gelmiştir.

Halka arz fiyatı üzerinden gelen talep, halka arz tahsisatı ve dağıtım bilgisi yatırımcı grubu bazında aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırımcı Grubu	Planlanan Tahsisat		Talep			Dağıtım		
	Nominal Değer (TL)	Oran	Sayı	Nominal Değer (TL)	Oran	Sayı	Nominal Değer (TL)	Oran
Yurt İçi Bireysel	37.500.000	%75	395.407	46.113.490	%50	389.798	37.500.000	%75
Yurt İçi Kurumsal	12.500.000	%25	48	46.298.729	%50	48	12.500.000	%25
Toplam	50.000.000	%100	395.455	92.412.219	%100	389.846	50.000.000	%100

Halka arz faaliyeti sonucu elde edilen fon tutarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Halka Arz Sonucu Şirketin Elde Ettiği Fon	Tutar (TL)
Halka Arz’da Elde Edilen Fon Tutarı (Brüt)	1.260.000.000 TL
Halka Arz Maliyeti	39.249.107 TL
Net (Kullanılabilir) Fon Tutarı	1.220.751.000 TL

Halka arz maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir;

Maliyet	Tutar (TL)
SPK Kurul Ücreti (Nominal Değer Üzerinden)	390.000
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri – Nominal Değer)	1.210.000
BİST İşlem Görme Başvuru Ücreti	86.500
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Hariç)	212.607
Aracı Kurum Komisyonu	32.400.000
Hukuki Danışmanlık Gideri (Vergiler Hariç)	750.000
Bağımsız Denetim Gideri (KDV Hariç)	500.000
Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	3.000.000
Değerleme Hizmet Gideri	700.000
TOPLAM MALİYET	39.249.107
Pay Başına Maliyet (Halka Arz Edilen)	0,7850

Şirketimizin, SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) tarafından 15.08.2024 tarihinde onaylanan İzahname ve Fon Kullanım Yeri Raporu'nda halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ile ilgili olarak Yönetim Kurulu, 03.07.2024 tarihinde toplanmış ve almış olduğu 2024/10 Sayılı karar doğrultusunda halka arzdan elde edilecek fonların aşağıda belirtildiği şekilde kullanılmasına karar verilmiştir;

Şirket'in sermaye arttırımı ile ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi sonucunda halka arz masraflarının çıkarılması sonrasında elde edilecek olan gelirin kullanım yerleri ile detaylı bilgiler ve kullanım yerleri dağılımı aşağıda sunulduğu gibidir;

- İlişkili Olan Taraflara Borç Ödemesi (Net Halka Arz Gelirinin %10 – 15) *
- Şirket'in iştiraki konumunda bulunan SOUR Turizm A.Ş. ve Çağrankaya Turizm şirketlerin sermaye ödemesinin gerçekleştirilmesi (Net Halka Arz Gelirinin %10 – 15)
- Şirket'in İstanbul, Kocaeli ve Antalya'da bulunan mevcut arsaları üzerinde proje geliştirme ve inşaat finansmanında kullanılmak üzere (Net Halka Arz Gelirinin %75 – 80)
- İşletme Sermayesi Finansmanı (Net Halka Arz Gelirinin %0 – 5)

(*) Şirketin, 14.06.2024 tarihli kredisinin ödemesinin "İlişkili Olan Taraflar" tarafından gerçekleştirilmiş olması nedeniyle halka arz üzerinden elde edilecek gelirin %10 – 15'lik kısmı ilişkili taraflara ödeneceği belirtilmiştir.