



**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
1 OCAK 2024 – 31 MART 2024 DÖNEMİ  
FAALİYET RAPORU**

# **İÇİNDEKİLER**

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

## 1.Şirket Profili

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

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

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

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

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

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

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

<b>Raporun Dönemi</b>	: 01.01.2024 – 31.03.2024
<b>Şirket Ünvanı</b>	: Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Ticaret Sicili'ne Tescil Edilen Merkez Adresi</b>	: Sarıgöllük Mahallesi, Zübeyde Hanım Bulvarı, No:64, Hayat Evleri Sitesi A Blok Altı Şehitkamil Gaziantep
<b>Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü</b>	: Gaziantep Ticaret Sicili Müdürlüğü
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	: 35423
<b>Vergi Dairesi ve Numarası</b>	: Şahinbey - 0110556687
<b>Hukuki Statüsü</b>	: Anonim Şirket
<b>Tabi Olduğu Mevzuat</b>	: T.C. Kanunları
<b>Kurulduğu Ülke</b>	: Türkiye Cumhuriyeti
<b>Kayıtlı Merkezinin Adresi</b>	: Sarıgöllük Mahallesi, Zübeyde Hanım Bulvarı, No:64, Hayat Evleri Sitesi A Blok Altı Şehitkamil/Gaziantep
<b>İnternet Adresi</b>	: www.ascegyo.com.tr
<b>Telefon Numarası</b>	: +90 (342) 339 18 00
<b>Faks Numarası</b>	: +90 (342) 339 24 00
<b>Eposta Adresi</b>	: ascegyo@ascegyo.com.tr
<b>Kep Adresi</b>	: asceyatirim.00merkezkamu@hs02.kep.tr

## 3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

Şirket'in Temmuz 2023'te halka arzı gerçekleşmiştir. Halka arz sonrası şirket ödenmiş sermayesi 659.000.000 TL'dir. Şirket paylarının %25,04'ü halka açık pay statüsünde olup Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirketin hâkim ortağı Konukoğlu ailesidir. Konukoğlu Ailesi 31 Mart 2024 itibarıyla şirketin %69,02'lik kısmına sahiptir.

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

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

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

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

## 4. Yönetim Kurulu

Şirket Yönetim Kurulu 2024 yılının ilk 3 aylık döneminde Türk Ticaret Kanunu ve Esas Sözleşme hükümleri paralelinde yazılı onay alınmak sureti ile 9 adet toplantı yapmıştır. Şirket Esas Sözleşmesi'nde Yönetim Kurulu toplantılarına ilişkin hükümlere yer verilmekte olup bu doğrultuda Şirket Yönetim Kurulu toplantıları Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun çağırılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündem de değişiklik yapılabilir.

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

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

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

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

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

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

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

##### **Denetimden Sorumlu Komite**

Denetimden Sorumlu Komite en az 2 (iki) üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite başkanı ve üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Denetimden Sorumlu Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Denetimden Sorumlu Komite gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Denetimden Sorumlu Komite en az 3 (üç) ayda bir olmak üzere yılda en az 4 (dört) kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir. Denetim komitesi üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Görevi
Erdal Ata	Başkan
Mehmet Sadık Küçükkinacı	Üye

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

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

Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve

bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

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

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
Mehmet Sadık Küçükkinacı	Başkan
Hanifi Çanakçı	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,
- Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda 1 (bir) kez gözden geçirilmesi,
- Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,
- Yönetim Kurulu'na risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çalışmaların yapılması.

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

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

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
Hanifi Çanakçı	Başkan
Erdal Ata	Üye
Şerife Eda Demirdelen	Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek,
- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket içerisinde benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak,

- Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından hazırlanacak raporlama ve açıklamaları inceleyerek açıklama ve raporlarda yer alan bilgilerin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne iletilen bilgiler çerçevesinde doğruluğunu ve bu bilgilerle tutarlılığını değerlendirmek,
- Yatırımcı ilişkileri biriminin faaliyetlerini gözetmek.

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

- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında oluşturulan sistemin değerlendirilmesi ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
- Bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususunu dikkate alarak değerlendirmek ve buna ilişkin değerlendirmesini Yönetim Kurulu onayına sunmak,
- Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerinde boşalma olması durumunda, asgari bağımsız üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi için değerlendirme yaparak sonucunu Yönetim Kurulu'na yazılı olarak iletmek,
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek,
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

## 4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Ana sözleşmenin 15. maddesine göre Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağırısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de Başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağırılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyelere re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Şirket Yönetim Kurulu 2024 yılının ilk 3 ayında 9 adet toplantı yapmıştır. Yönetim Kurulu üyeleri, toplantılara düzenli bir biçimde iştirak etmiştir.

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



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

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla şirketimizde görev yapan üst düzey yetkililer,

Adı Soyadı	Görevi
Ahmet UĞUR	Genel Müdür
Hasan ÖZTÜRK	Mali Koordinatör
Harun KONUKOĞLU	Proje Geliştirme ve Uygulama Müdürü

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

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü kapsamında Genel Kurul toplantısında belirlenmektedir. Yönetim Kurulu üyelerine, Genel Kurul’ca tespit edilen huzur hakları, ücretleri, ikramiyeleri veya primleri verilir. 2024 yılının ilk 3 ayında Şirkette görev yapan üst düzey yöneticilere, şirketteki profesyonel görevleri nedeniyle toplam 689.762 TL ücret ve benzeri ödeme yapılmıştır.

#### 4.3.2.Personele İlişkin Bilgiler

Şirket şuan için etkin insan kaynakları politikası uygulamamakla birlikte konu hakkında çalışmalarına devam etmektedir. Şirket dâhilin de örgütlü iş gücü bulunmamaktadır. Tüm çalışanlar sendikasızdır. 2024 yılının ilk 3 ayında çalışan sayısı 31’dir.

## 5. Şirket Faaliyetlerine İlişkin Gelişmeler

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

Gayrimenkul Portföyü	Piyasa Değeri (TL)*	% Dağılım
Kira Amaçlı Bağımsız Bölümler	2.206.217.600	14,4%
Tamamlanan Projeler	2.048.790.000	13,3%
Arsa ve Araziler	10.719.857.000	69,7%
Yapım Aşamasındaki İnşaat Projeleri	372.505.000	2,4%
Maddi Duran varlıklar-Binalar	25.700.000	0,2%
<b>Toplam</b>	<b>15.373.069.600</b>	<b>100%</b>

\*26.12.2023 tarihli düzenlenen değerlendirme raporlarına göre hesaplanmıştır.

#### Arsa ve Araziler

Şirket’in arsa ve arazi portföyü Gaziantep, Ankara ve Sakarya’da yer almakta olup toplam 1.283.708 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Şirket arsa ve arazilerinin şehirlere göre dağılımı aşağıda yer almaktadır. Şirket, arsaların

büyük kısmında tek malik iken bazılarında ise muhtelif oranlarda hisse sahibidir. Aşağıdaki tabloda Şirket'in hissesine düşen alan gösterilmektedir.

Türü	Adet	Şirket Hisseleri m <sup>2</sup>	Piyasa Değeri (TL)*
<i>İstanbul</i>	1	107.369	4.521.865.000
<i>Gaziantep</i>	134	1.085.743	5.089.567.000
<i>Ankara</i>	4	47.624	1.031.080.000
<i>Sakarya</i>	38	42.972	77.345.000
<b>Genel Toplam</b>	<b>124</b>	<b>1.283.708</b>	<b>10.719.857.000</b>

### ***Tamamlanan Projeler***

#### ***Ankara – Kanyon 1 Projesi***

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



### Gaziantep – Zeugma 2 İş Merkezi Projesi

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



### Planlanan Projeler

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

Şirket portföyündeki projelere dair detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Proje İsmi	İl	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	ASCE Payı
Barak Konutları Projesi	Gaziantep	16.973	61.641	46.697	45%
Pancarlı Konutları Projesi	Gaziantep	8.221	21.657	12.950	~50%
Güvenevler 1 Projesi	Gaziantep	1.823	1.808	1.808	50%
Güvenevler 2 Projesi	Gaziantep	507	452	452	100%
Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi 29285 Ada 5 parsel Projesi	Ankara	2.500	23.585	9.853	46%
<b>Toplam</b>		<b>30.024</b>	<b>109.143</b>	<b>71.760</b>	

### Gaziantep – Barak Konutları Projesi

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

### [Gaziantep – Pancarlı Konutları Projesi](#)

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Pancarlı Mahallesi 5946 ada 4 parselde yer alan 8.221 m<sup>2</sup> arsa Şirket mülkiyetindedir. Arsa üzerinde geliştirilecek projenin A, B ve C blokları için yüklenici firma Poligon İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile; D ve E blokları için yüklenici firma Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi Mart 2022'de imzalanmıştır. Sözleşmelere göre Şirket'in payı %50 ve %50,79'dur. Projenin toplam inşaat alanı 21.657 m<sup>2</sup>, toplam satılabilir alanı ise 12.950 m<sup>2</sup> olup, proje 83 adet konut niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje inşaatı devam etmektedir. 2024 yılının ikinci çeyreğinde inşaatın tamamlanması planlanmaktadır.



### [Gaziantep – Güvenerler 1 Projesi](#)

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

### [Gaziantep – Güvenerler 2 Projesi](#)

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

### [Ankara – Kanyon 2 Projesi](#)

Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi 29285 Ada 5 parselde yer alan arsa üzerinde gerçekleştirilecek proje için Şirket ile Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 24.07.2017 tarihinde Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı

Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme akabinde yapı ruhsatları alınmış olmakla birlikte inşaat henüz başlanmamıştır.

## 5.1. Gayrimenkul Değerleme Raporlarının Özeti

### Şirket Portföyünde Yer Alan Konut ve Dükkanlar

Gayrimenkuller	Gayrimenkulün Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Raporunda Nihai Değer Takdiri (KDV Hariç) (TL)
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 208 Ada 3 Parsel	51 adedi konut ve 5 adedi dükkan olmak üzere toplam 56 adet bağımsız bölüm	26.12.2023	157.585.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 211 Ada 7 Parsel	59 adedi konut ve 5 adedi dükkan olmak üzere 64 adet bağımsız bölüm	26.12.2023	181.065.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Öğretmenevleri Mahallesi 8707 Ada 14 Parsel	4 adet konut ve 2 adet dükkan olmak üzere 6 adet bağımsız bölüm	26.12.2023	22.307.600
Şelale Evleri Konutları	160 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	26.12.2023	460.925.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 236 Ada 2 Parsel	3 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	26.12.2023	7.000.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Atatürk Mahallesi 4683 Ada 1 Parsel	1 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	26.12.2023	7.490.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Gazikent Mahallesi 2122 Ada 1 Parsel	1 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	26.12.2023	1.170.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Güneykent Mahallesi 4071 Ada 6 Parsel	36 adedi konut ve 4 adedi dükkan olmak üzere 40 adet bağımsız bölüm	26.10.2023	58.320.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Öğretmenevleri Mahallesi 8706 Ada 6 Parsel	26 adedi konut ve 4 adedi dükkan olmak üzere 30 adet bağımsız bölüm	26.12.2023	52.645.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Çakmak Mahallesi 5809 Ada 3 Parsel	18 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm	26.10.2023	290.735.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Emek Mahallesi 127 Ada 643 Parsel	24 adedi konut ve 6 adedi dükkan olmak üzere 30 adet bağımsız bölüm	26.12.2023	132.675.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Güvenciler Mahallesi 5171 Ada 1 Parsel	26 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	26.10.2023	249.100.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Güvenciler Mahallesi 5170 Ada 4 Parsel	1 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	26.12.2023	6.210.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Ulus Mahallesi 678 Ada 100 Parsel	1 adedi dükkan ve 3 adedi konut olmak üzere 4 adet bağımsız bölüm	26.12.2023	8.830.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 235 Ada 3 Parsel	2 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm	26.12.2023	2.040.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 236 Ada 2 Parsel	2 adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm	26.12.2023	2.040.000

Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 252 Ada 6 No.lu Parsel	2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	26.12.2023	2.040.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 263 Ada 1 Parsel	2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	26.12.2023	2.040.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi İncirlişar Mahallesi 673 Ada 34 Parsel	4 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	26.12.2023	24.680.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Ulus Mahallesi 5295 Ada 1 Parsel	4 adedi dükkân 95 adedi konut olmak üzere 99 adet bağımsız bölüm	26.12.2023	488.765.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Burak Mahallesi 3878 Ada 10 Parsel	2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	26.12.2023	9.170.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Burak Mahallesi 3878 Ada 12 Parsel	2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	26.12.2023	9.960.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Gazi Mahallesi 266 Ada 670 Parsel	2 adet dükkân niteliğinde bağımsız bölüm	26.10.2023	13.765.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Gazi Mahallesi 266 Ada 673 Parsel	9 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	26.12.2023	44.800.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi 203 Ada 1 Parsel	2 adet konut niteliğinde bağımsız bölüm	26.12.2023	5.125.000

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

Gayrimenkuller	Gayrimenkulün Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Raporunda Nihai Değer Takdiri (KDV Hariç) (TL)
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Dumlupınar Mahallesi 4751 Ada 27 Parsel	1 adet arsa	26.12.2023	9.570.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi K. Kızılhisar Mahallesi 0 Ada 3253 Parsel, 9528 Ada 3 Parsel, 9543 Ada 2 Parsel, 9578 Ada 2 Parsel, 9580 Ada 1 Parsel ve 9581 Ada 1 Parsel	1 adet tarla ve 5 adet arsa	26.12.2023	987.370.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Yamaçtepe Mahallesi 158 Ada 33 No.lu Parsel ve 7842 Ada 4 Parsel	1 adet tarla ve 1 adet arsa	26.12.2023	213.045.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi 15 Temmuz Mahallesi 3432 Ada 12 Parsel, 3487 Ada 413 Parsel, 3919 Ada 15 Parsel, 5075 Ada 11 Parsel, 5076 Ada 10 Parsel ve 6427 Ada 2 Parsel	1 adet bağ ve 5 adet arsa	26.12.2023	1.194.060.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi 29 Ekim Mahallesi 8901 Ada 2 Parsel, 8902 Ada 2 ve 4 Parseller	3 adet arsa	26.12.2023	792.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Aktoprak Mahallesi	53 adet arsa/arazi	26.12.2023	495.702.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Aydınlar Mahallesi 4565 Ada 4 Parsel	1 adet arsa	26.12.2023	119.955.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Beylerbeyi Mahallesi 939 Ada 1 Parsel, 1023 Ada 1 Parsel ve 5024 Ada 7 Parsel	3 adet arsa	26.12.2023	97.094.000

Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Beylerbeyi Mahallesi	17 adet bağ-bahçe vasıflı taşınmaz	26.12.2023	257.480.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Burak Mahallesi 3773 Ada 6 Parsel, 3773 Ada 7 Parsel, 3775 Ada 7 Parsel, 3878 Ada 8 Parsel, 4581 Ada 1 Parsel, 6081 Ada 1 Parsel	6 adet arsa	26.12.2023	244.579.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Burak Mahallesi 2188 Ada 3, 27, 28, 29, 172 ve 228 Parseller ile 2191 Ada 65, 114, 120 Parseller	9 adet arazi	26.12.2023	557.850.000
İstanbul İli Başakşehir İlçesi Tatarcık Mahallesi 113 Ada 1 Parsel	1 adet arsa	26.12.2023	4.521.865.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Şehirgösteren Mahallesi	5 adet arsa	26.12.2023	71.280.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Taşlıca Mahallesi	2 adet arsa	26.12.2023	234.060.000
Sakarya İli Hendek İlçesi İkbaliye Mahallesi	38 adet arsa	26.12.2023	77.345.000
Gaziantep İli Oğuzeli İlçesi Bulduk Mahallesi 1352 Ada 29 Parsel	1 adet arazi	26.12.2023	11.060.000
Gaziantep İli Oğuzeli İlçesi Gürsu Mahallesi 774 Ada 26 Parsel, 872 Ada 4 Parsel, 927 Ada 260 Parsel ve 930 Ada 20 Parsel	4 adet arazi	26.12.2023	11.725.000
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Kahvelipınar Mahallesi 2611 Ada 12 ve 13 No.lu Parseller	2 adet arazi	26.12.2023	34.145.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Bedirkent Mahallesi 102 Ada 7 Parsel	1 adet arazi	26.12.2023	29.280.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Büyükpınar Mahallesi 366 Ada 11 Parsel	1 adet arazi	26.12.2023	7.900.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Gazikent Mahallesi 2188 Ada 119, 120, 121 ve 170 Parseller	4 adet arazi	26.12.2023	155.555.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Öğümsöğüt Mahallesi 145 Ada 3 Parsel	1 adet arazi	26.12.2023	45.855.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi 0 Ada 1885 ve 1919 Parseller	2 adet arazi	26.12.2023	35.850.000
Gaziantep İli Şehitkâmil İlçesi Güvenevler Mahallesi 4811 Ada 5 Parsel 5194 Ada 1 Parsel	2 adet arsa	26.12.2023	1.320.000
Ankara İli Sincan İlçesi Yenikent İmar Mahallesi 100658 Ada 1 Parsel, 100659 Ada 1 Parsel ve 100661 Ada 1 Parsel	3 adet arsa	26.12.2023	876.080.000

## Proje Çalışmaları Devam Eden Arsa Bilgileri

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

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

## 6. Finansal Durum

### 6.1. Mali Tabloların Özeti

Mali tablolar SPK Seri II.14.1 göre düzenlenmiştir.

<b>ÖZET BİLANÇO (TL)</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Dönen Varlıklar	2.281.940.235	2.434.984.623
Duran Varlıklar	14.762.838.176	14.764.259.375
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>17.044.778.411</b>	<b>17.199.243.998</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	19.861.351	61.139.947
Uzun Vadeli Yükümlülükler	4.126.541	4.094.147
Özkaynaklar	17.020.790.519	17.134.009.904
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>17.044.778.411</b>	<b>17.199.243.998</b>

<b>ÖZET GELİR TABLOSU (TL)</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Hasılat	7.307.461	8.394.605
Brüt Karı/Zararı	5.198.367	7.198.113
Faaliyet Karı/Zararı	-20.480.824	-16.728.289
Vergi Öncesi Karı/Zararı	-114.174.448	487.485.800
Dönem Karı/Zararı	-114.174.448	811.792.563
FAVÖK	-17.772.191	-14.502.814

<b>FİNANSAL RASYOLAR</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Brüt Kar Marjı(%)	71,14%	85,75%
Dönem Kar Marjı(%)	-1562,44%	9670,41%
FAVÖK Marjı(%)	-243,21%	-172,76%



	31.03.2024	31.12.2023
Toplam Borçlar/Toplam Özkaynaklar	0,001	0,004
Cari Oran (Dönen Var./Kısa Vadeli Yükümlülükler)	114,89	39,83
Disponibilite Oranı (Hazır Değ./Kısa vadeli Yükümlülükler)	59,93	21,51
Likidite Oranı (Dönen Varlıklar-Stoklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	65,69	23,71
Özsermaye Karlılığı (Net Kar/Özkaynaklar)	-0,01	0,05

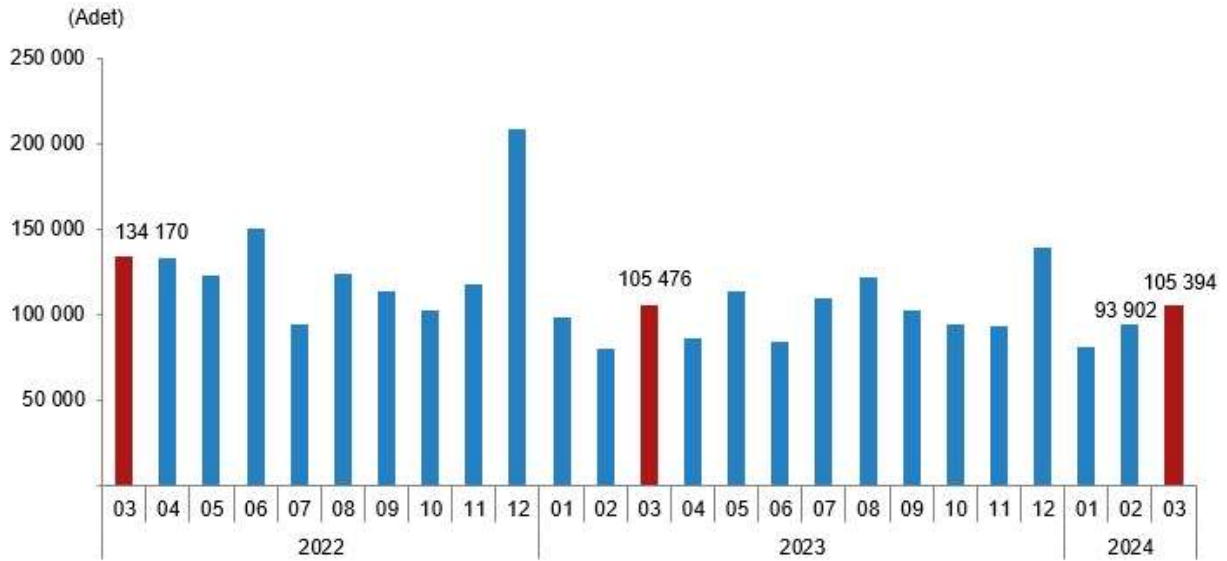
## 7. Gayrimenkul Sektörü Hakkında Bilgiler

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

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

Türkiye genelinde konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 azalarak 105 bin 394 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 40 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 523 konut satışı ve %9,0 pay ile Ankara, 6 bin 413 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 42 konut ile Bayburt ve 55 konut ile Hakkari oldu.

### Konut satışı, Mart 2024



## Konut satışları Ocak-Mart döneminde %1,3 azaldı

Konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 azalışla 279 bin 604 olarak gerçekleşti.

### Konut satış sayısı, Mart 2024

	Mart			Ocak - Mart		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>105 394</b>	<b>105 476</b>	<b>-0,1</b>	<b>279 604</b>	<b>283 215</b>	<b>-1,3</b>
İpotekli satış	12 880	25 262	-49,0	27 622	58 822	-53,0
Diğer satış	92 514	80 214	15,3	251 982	224 393	12,3
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>105 394</b>	<b>105 476</b>	<b>-0,1</b>	<b>279 604</b>	<b>283 215</b>	<b>-1,3</b>
İlk el satış	34 399	32 899	4,6	88 256	83 907	5,2
İkinci el satış	70 995	72 577	-2,2	191 348	199 308	-4,0

### İpotekli konut satışları 12 bin 880 olarak gerçekleşti

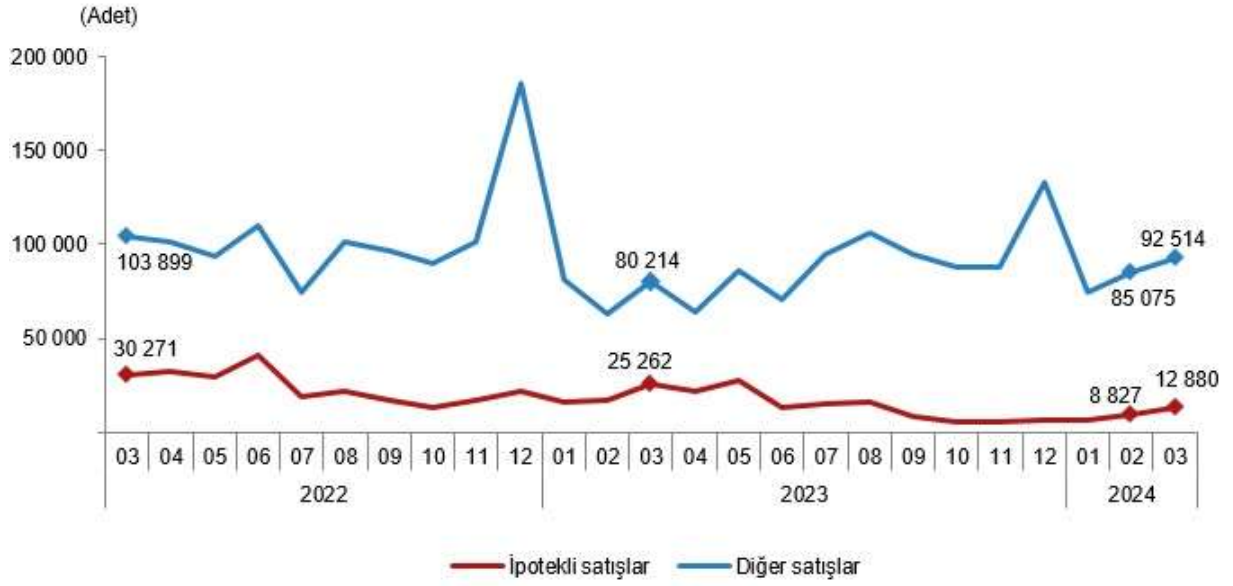
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,0 azalış göstererek 12 bin 880 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,0 azalışla 27 bin 622 oldu.

Mart ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 105'i; Ocak-Mart dönemindeki ipotekli satışların ise 6 bin 569'u ilk el satış olarak gerçekleşti.

### Diğer satış türleri sonucunda 92 bin 514 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,3 artarak 92 bin 514 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,3 artışla 251 bin 982 oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Mart 2024



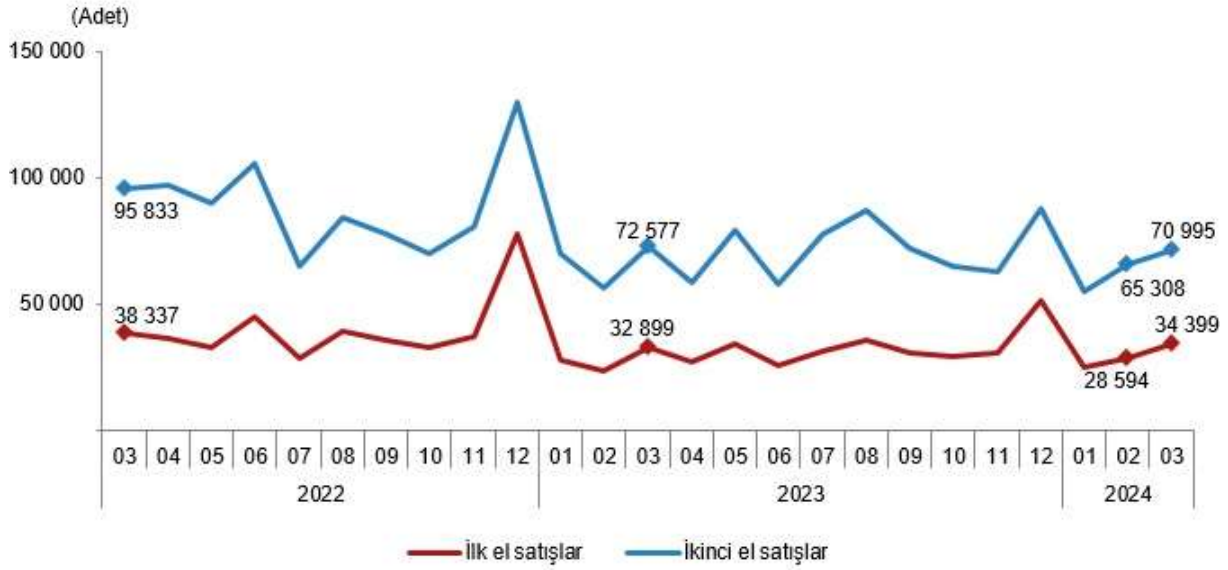
### İlk el konut satış sayısı 34 bin 399 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,6 artarak 34 bin 399 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artışla 88 bin 256 olarak gerçekleşti.

### İkinci el konut satışlarında 70 bin 995 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,2 azalış göstererek 70 bin 995 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,0 azalışla 191 bin 348 olarak gerçekleşti.

## Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2024



## 8. Diğer Bilgiler

### 8.1. Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

Şirkette 2024 yılının ilk 3 ayında bağış ve yardım yapılmamıştır.

### 8.2. Araştırma Geliştirme Çalışmaları

Şirkette 2024 yılının ilk 3 ayında araştırma geliştirme faaliyeti yapılmamıştır.

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

Şirket aleyhine açılan, şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır. Şirket'in 31.03.2024 tarihi itibarıyla aleyhine yürütülen 7 adet davanın tutarı 3.205.706 TL'dir. Bu yükümlülükler için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

### 8.4. Esas Sözleşme Değişiklikleri

Şirkette 2024 yılının ilk 3 ayında esas sözleşmede değişiklik yapılmamıştır.

### 8.5. İş Sağlığı ve İş Güvenliği

2024 yılının ilk 3 ayında Asce Gyo A.Ş. ile bağlı inşaatlarında iş sağlığı ve güvenliği kapsamında saha gözlem faaliyetleri gerçekleştirilmiştir. Yasal yükümlülüklerle ilgili konularda çalışmalar yapılarak, İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu uyarınca gerekli eğitimler verilmiştir.

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

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

Şirket'in yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanmamıştır.

## **8.7. İlişkili Taraf Açıklamaları**

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

## **8.8. Kredi Derecelendirme**

Şirkette 2024 yılının ilk 3 ayında kredi derecelendirmesi yapılmamıştır.

## **8.9. Genel Kurul Toplantı Bilgileri**

2023 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 26 Haziran 2024 tarihinde gerçekleşecektir.

## **8.10. Kar Payı Dağıtımı**

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

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

- Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca 22.866.825,01 TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına,
- Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Kar Dağıtım Politikasına uygun olarak, şirketimizin Özkaynak yapısı ve nakit durumu dikkate alınarak VUK kayıtlarına göre oluşan 434.469.675,13.- TL. Cari yıl karının %30,34'üne tekabül eden 131.800.000,00.- TL. Kâr Payının nakit olarak dağıtılmasına,

- c) 1,00.- TL. nominal değerli her bir paya %20,00 nispetinde, 0,20.- TL. Brüt ve 0,20.- TL. Net ("Şirket GYO olduğu için yasal düzenlemeler kapsamında stopaj kesintisi yapılmamaktadır.") Kar Payı ödenmesine,
- d) Yukarıda açıklanan çerçevede yapılacak olan kar dağıtımının 03/07/2024 tarihinde yapılması hususunun Olağan Genel Kurulun onayına sunulmasına karar verildi.

## 8.11. Faaliyet Döneminden Sonraki Önemli Olaylar

Şirketimiz 29 Mayıs 2024 tarihinde gerçekleştirmiş olduğu Yönetim Kurulu Toplantısı ile Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür Sayın Ahmet UĞUR, Genel Müdürlük görevinden ayrılmış ve Genel Müdürlük görevini Sayın Rifat MENEKŞE'ye devretmiştir.

## 9. Kar Payı Dağıtım Politikası

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

### Madde 31 - Karın Dağıtım ve Yedek Akçeler

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

#### Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

#### Birinci Temettü

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

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

#### İkinci Temettü

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

#### Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

### **Madde 32 - Kar Dağıtım Zamanı**

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

### **Madde 33 - Kar Payı Avansı**

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

Şirket'in kar dağıtım politikası ise aşağıdaki gibidir:

### ***“Kâr Dağıtım Politikası”***

#### **Amaç**

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

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

#### **Yetki ve Sorumluluk**

Kâr Dağıtım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş, Şirket Genel Kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin onayına sunulacaktır. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Kâr Dağıtım Politikasında yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, gerekçesi ile birlikte özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde kamuya duyurulur ve Genel Kurul

toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacak, Şirket internet sitesinde (<https://ascegyo.com.tr/>) yayımlanır.

### Kâr Dağıtım İlkeleri

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

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

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

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

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

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddesinde kâr dağıtımına ilişkin esaslara yer verilmektedir.”

## **10. Sürdürülebilirlik İlkeleri**

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



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

## 11. Kurumsal Yönetim İlkeleri

### Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

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

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