AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONIM ŞİRKETİ
(“AHES GYO”)

01.01.2024 – 30.09.2024 DÖNEMİNE
AİT YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

https://ahesgyo.com/

AHES GYO ŞİRKETE İLİŞKİN BİLGİLER

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.

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

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 195.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibarı değerde 195.000.000 adet paya ayrılmıştır.

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 195.000.000 TL'den oluşmaktadır.

Şirket'in iki adet iştiraki bulunmaktadır. İştiraki olan Çağrankaya Turizm A.Ş. ve Sour Turizm A.Ş. şirketlerinin ise %49 hissesine sahiptir.

AHES GYO YÖNETİM KURULU



Süleyman EKŞİ
Yönetim Kurulu Başkanı

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.

Levent HACİİSLAMOĞLU
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 yansıra, çeşitli borsaya kote firmalarda bağımsız yönetim kurulu üyelikleri ve Galatasaray Sportif Sinai ve Ticari Yatırımlar A.Ş.'de yatırımcı ilişkileri birimi yöneticiliği yapmaktadır.

Mücahid Hamza EKŞİ
Yönetim Kurulu Başkan 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 sürdürmekte.

İş hayatındaki deneyimlerini ve birikimini sosyal sorumluluk kapsamında faydaya dönüştürmek üzere çeşitli dernek, vakıf ve kulüplerde üyelikleri devam etmektedir.

Ebubekir EKŞİ
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ebubekir Ekşi, Beykent Üniversite İnşaat Mühendisliği Bölümünü tamamlamıştır.

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

İsmail GÜLDALI
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.

AHES GYO ORTAKLIK YAPISI

Ortaklar	Pay oranı	Pay tutarı (TL)	Pay oranı	Pay tutarı (TL)
Süleyman Ekşi	33,46%	65.250.000	45,00%	65.250.000
Mücahid Hamza Ekşi	18,59%	36.250.000	25,00%	36.250.000
Ebubekir Ekşi	17,10%	33.350.000	23,00%	33.350.000
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	5,21%	10.150.000	7,00%	10.150.000
Halka Açık Kısım (*)	25,64%	50.000.000	-	-
Toplam	100,00%	195.000.000	100,00%	145.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		615.707.631		614.223.532
Ödenmiş Sermaye		810.707.631		759.223.532

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.

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, halka açık payların 13.610.732 adedi (toplam sermayenin %6.98'i) "Hedef Portföy Mavi Hisse Senedi Serbest (TL) Fon (Hisse senedi yoğun fon)'a aittir.

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	30.09.2024	31.12.2023
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.074.787.392	2.099.148
Ticari Alacaklar	8	2.339.417	6.503.410
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		2.339.417	6.503.410
Diğer Alacaklar	9	620.000	-
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		620.000	-
Stoklar	11	277.324.415	277.324.415
Peşin Ödenmiş Giderler	13	378.204	1.272.035
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	29	2.093.781	-
Diğer Dönen Varlıklar	12	8.998.449	13.724.736
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.366.541.658	300.923.744
DURAN VARLIKLAR			
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	15	78.296.088	39.931.121
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	230.592	285.206
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	3.718.330.600	3.718.856.192
Maddi Duran Varlıklar	19	832.031	1.173.552
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	8.366	32.352
Peşin Ödenmiş Giderler	13	270.030.334	270.030.334
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.067.728.011	4.030.308.757
TOPLAM VARLIKLAR		5.434.269.669	4.331.232.501

AHES GYO FİNANSAL TABLOLAR

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	30.09.2024	31.12.2023
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	-	215.367.165
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	32.527	3.626.369
Ticari Borçlar	8	1.101.320	2.872.427
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		1.101.320	2.872.427
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10	1.115.331	291.120
Diğer Borçlar	9	25.187.239	60.271.785
- İlişkili taraflara diğer borçlar		24.239.000	56.497.945
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		948.239	3.773.840
Ertelenmiş Gelirler	14	24.125.710	23.993.026
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	29	-	73.731
Kısa Vadeli Karşılıklar		517.317	425.721
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	21	232.873	137.203
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	20	284.444	288.518
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		52.079.444	306.921.344
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	90.853	128.899
Uzun Vadeli Karşılıklar	21	420.765	179.726
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	21	420.765	179.726
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		511.618	308.625
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		52.591.062	307.229.969
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	22.1	195.000.000	145.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	22.1	615.707.631	614.223.532
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	22.5	1.201.799.577	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		3.831	2.561
Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		3.831	2.561
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	22.4	3.831	2.561
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	22.3	3.264.799.607	1.669.492.893
Net Dönem Karı / Zararı	30	104.367.961	1.595.283.546
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.381.678.607	4.024.002.532
TOPLAM KAYNAKLAR		5.434.269.669	4.331.232.501

AHES GYO FİNANSAL TABLOLAR

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Referansları	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023	01.07.-30.09.2024	01.07.-30.09.2023
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	23	25.780.828	25.208.455	10.019.196	8.120.683
Satışların Maliyeti		-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		25.780.828	25.208.455	10.019.196	8.120.683
Genel Yönetim Giderleri	25.1	(15.667.114)	(5.467.748)	(3.298.123)	(2.795.921)
Pazarlama Giderleri	25.2	-	(44.905)	-	(1.792)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26.1	49.106.099	577.458	1.506	81.715
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26.2	(49.873.686)	(1.711.053)	(121.907)	(490.980)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		9.346.127	18.562.207	6.600.672	4.913.705
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	27.1	10.479.454	944.852	10.479.454	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	15	38.364.967	-	9.544.115	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		58.190.548	19.507.059	26.624.241	4.913.705
Finansman Gelirleri	28.1	29.720.684	749.163	29.551.641	3.832
Finansman Giderleri (-)	28.2	(17.037.607)	(24.335.152)	(1.038.093)	(12.554.961)
Parasal Kazanç / (Kayıp), net		33.494.336	83.195.790	(19.168.940)	65.345.235
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		104.367.961	79.116.860	35.968.849	57.707.811
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	(42.188.303)	-	(27.251.245)
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	29	-	(254.488)	-	(113.752)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	29	-	(41.933.815)	-	(27.137.493)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	30	104.367.961	36.928.557	35.968.849	30.456.566
Pay Başına Kazanç	30	0,54	2.546,80	0,25	2.100,45

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı Bağımsız Denetimden	Sınırlı Bağımsız Denetimden	Sınırlı Bağımsız Denetimden	Sınırlı Bağımsız Denetimden
		Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş
	Dipnot Referansları	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023	01.07.-30.09.2024	01.07.-30.09.2023
DÖNEM KARI / (ZARARI)		104.367.961	36.928.557	35.968.849	30.456.566
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.270	(4.931)	17.384	1.238
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21	1.270	(6.164)	17.384	1.548
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	1.233	-	(310)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	29	-	1.233	-	(310)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)		1.270	(4.931)	17.384	1.238
TOPLAM KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)		104.369.231	36.923.626	35.986.233	30.457.804

AHES GYO TAMAMLANMIŞ PROJELER



Çamlıca Okul Projesi

- 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.
- Yıllık kira geliri 63.000.000 TL + KDV'dir.



Gaziosmanpaşa Vadi Evleri Projesi

- 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 dükkandan oluşmaktadır.
- Toplam 813 adet konutun 174 adet dairesi Şirket'e aittir. İşbu 174 dairenin; 125 adedi 3+1, 22 adedi 2+1 ve 27 adedi 1+1'dir. Şirket toplam 19.948 m2 satılabilir inşaat alanına sahiptir. 28 adet dükkan ve 1 ticari yapının tamamı ise Şirket'e ait olup dükkanların toplam kapalı alanı yaklaşık 4.900 m2'dir.

AHES GYO DEVAM EDEN PROJELER



Pendik Ticari ve Konut Projesi

- Pendik Ticari ve Konut Projesi'sinin, 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 öngörülmektedir. 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.



Gebze Ticaret Merkezi Projesi

- Gebze Ticaret Merkezi Projesi'nin proje geliştirme çalışmaları mevcut durum itibarıyla devam etmekte olup proje inşaatına 2025 yılında başlanması ve inşaat başlangıcından itibaren 24 ay içinde inşaatın tamamlanması öngörülmektedir. Gebze'deki önde gelen ticaret merkezlerinden biri olması hedeflenmektedir.

AHES GYO DEVAM EDEN PROJELER



Gaziosmanpaşa Otel Projesi

- 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.



Gazipaşa Villa Projesi

- Projenin tamamlanmasını takiben toplam 12 adet her biri 200 m2 kapalı alana sahip villalardan oluşması hedeflenmektedir. Toplamda 2.400 m2 kapalı alana sahip olacak projenin Antalya ilinin Gazipaşa ilçesinin koru mahallesinde yer alacaktır. Proje, bölgenin havalimanına 10 dakika mesafe uzaklıktadır.

Antalya Gazipaşa Otel Projesi

- Şirket, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açılmış olan 2023 / 1 tahsis şartnamesinde yer alan Antalya ili, Gazipaşa ilçesi, Koru 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 planlanmaktadır.

- Şirket'in yürüttüğü Gazipaşa Otel Projesi dışında özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen 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.

- Şirket dönem içerisinde yeni bir yatırım yapmamıştır.
- Şirket 01.01.2024-30.09.2024 döneminde 13 Adet Yönetim Kurulu Kararı almıştır.
- Raporlama tarihinden sonra şirkette meydana gelen özel önem yaşayabilecek herhangi bir olay ve açıklama bulunmamaktadır.
- Şirket tarafından dönem içinde yapılan bağış veya yardım bulunmamaktadır.
- Şirket tarafından Gyo tebliğinde yer alan denetim komiteleri henüz kurulmamış olup Aralık 2024 tarihine kadar kurulması planlanmaktadır.

AHES GYO TEMETTÜ POLİTİKASI

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. Maddesi uyarınca kar payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir:
Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe
a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.
Birinci Temettü
b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
İkinci Temettü
d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe
e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir. Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili düzenleme	30.09.2024	31.12.2023
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.074.787.392	2.099.148
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.995.655.015	3.996.180.607
İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	78.296.088	39.931.121
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		285.531.174	293.021.625
Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.434.269.669	4.331.232.501
Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	123.380	219.122.433
Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	24.239.000	56.497.945
Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	5.381.678.607	4.024.002.532
Diğer kaynaklar		28.228.682	31.609.591
Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.434.269.669	4.331.232.501

Diğer Finansal Bilgiler			30.09.2024	31.12.2023
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	663.135.880	2.099.148
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	15.904.770	21.608.275
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek 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)	411.651.512	2.099.148

AHES GYO DENETİM VE DEĞERLEME FİRMALARI HAKKINDA

- Şirketimizin Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız denetiminin yaptırılması hususun Yönetim Kurulunda görüşülmüş olup bağımsız denetim raporu Ram Bağımsız Denetim A.Ş. Tarafından hazırlanmıştır.

- Şirketimizin tabi olduğu SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. Maddesi gereği, 2024 yıl değerleme raporlarını gerçekleştirecek firma henüz belirlenmemiş olup 2024 Kasım ayında gerçekleştirilmesi planlanan Kurul'da belirlenmesi planlanmaktadır.

- Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak henüz atama yapılmamış olup değerlendirme çalışmaları devam etmektedir.

AHES GYO SEKTÖR HAKKINDA BİLGİLER

Türkiye Gayrimenkul Sektörü

- Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) tarafından Ekim 2024^te yayımlanan 2024 yılı İnşaat Sektörü Analizi Raporu, yerel seçimlerin ardından inşaat sektörünün geleceği ve hükümetin destek politikaları üzerine kapsamlı bir değerlendirme sunuyor. 2024 yılı ilk çeyreğinde %11,1 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme rakamı kaydeden inşaat sektörü ikinci çeyrekte de %6,5 büyümüş, böylece deprem bölgesindeki yeniden imar faaliyetleri ile kazandığı ivme ile üst üste 7 çeyrek dönem boyunca aralıksız büyümesini sürdürmüştür. Gayrimenkul sektöründe ise büyüme %3,7 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının ikinci çeyreğinde dezenflasyon sürecinde uygulanan sıkı para politikaları ile ekonominin genelinde önemli bir yavaşlama yaşanırken, inşaat sektörünün de yavaşlayacağı öngörülmektedir.

- İnşaat sektöründe çeyrek dönemler itibariyle harcamalar yüksek büyümeler göstermiş, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde inşaat harcamaları geçen yılın aynı dönemine göre %89,3 artarak 1,57 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu yüksek büyümede enflasyon/inşaat maliyetleri artışı da önemli rol oynamıştır. İnşaat harcamaları reel olarak ikinci çeyrekte %8,0 artmıştır. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde dezenflasyon sürecinin etkileri inşaat sektöründe daha da belirginleşmiş, sıkılaştırma politikalarının finansman üzerindeki etkisi ağırlaşmıştır. Özellikle kredi büyümesine getirilen, sınurlar yüksek finansman maliyetleri ve likiditenin azaltılması önümüzdeki dönemde inşaat sektörünün büyümesini sınırlayacak en önemli unsurlar olarak öne çıkmıştır. Öte yandan Kamuda Tasarruf ve Tedbir Paketi kapsamında önümüzdeki dönemde deprem bölgesinin yeniden imarı ve zorunlu haller dışında yeni yatırım yapılmayacağı, devam eden kamu projelerinde %75'i tamamlanan projelere öncelik verileceğinin açıklanmasının ardından yavaşlatılan veya durdurulan projelerin müteahhitleri bu yükü taşıyamaz hale gelmiştir. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Ağustos ayında yıllık %41,8 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Ağustos ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %26,7, inşaat ciro endeksi %75,0, ticaret ciro endeksi %42,8 ve hizmet ciro endeksi %55,5 oranında yükselmiştir

- Temmuz ayında aylık bazda %3,7 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1 ve ticaret ciro endeksi %10,9, inşaat ciro endeksi %4,2 ve hizmet ciro endeksi %3,3 artmıştır. Öte yandan, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %8'e gerilemiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %6,7 olarak gerçekleşmiştir. TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen ılımlı da olsa devam etmiştir. Endeks Ağustos ayında aylık bazda %1,18, yıllık bazda ise %41,54 oranında artmıştır. Böylelikle inşaat maliyetlerinde Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artış yaşanmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi yıllık bazda %34,98 ve aylık bazda %1,30, işçilik endeksi ise yıllık bazda %56,86 ve aylık bazda %0,93 oranında yükselmiştir. Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %1,38, yıllık bazda %42,95 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %1,65, işçilik endeksi 0,86, yıllık bazda malzeme endeksi %37,10, işçilik endeksi ise %55,88 yükselmiştir.

- Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, aylık bazda %0,52, yıllık bazda %37,13 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %0,23, işçilik endeksi %1,20, yıllık bazda malzeme endeksi %28,83, işçilik endeksi ise %60,49 yükselmiştir. TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının üçüncü çeyreğinde de bir önceki çeyrekte olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Temmuz ayında 87,1, Ağustos ayında 88,0, Eylül ayında ise 87,8 değerini almıştır.

- Konut Segmenti: Konut satışlarında 21 ayın zirvesinde Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %37,3 oranında artarak 140 bin 919 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 21 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artışla 947 bin 236 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olmuştur. İpotekli konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %87,4 oranında artarak 15 bin 825 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %42,6 azalarak 92 bin 310 olmuştur. Eylül ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 685'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 21 bin 702'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %32,8 artarak 125 bin 94 olmuş, toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise yıllık bazda %15,7 artışla 854 bin 926 olmuştur.

- İlk el konut satış sayısı Eylül ayında yıllık bazda %47,1 artarak 44 bin 858 olmuş, toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise yıllık bazda %12,0 artışla 300 bin 879 olmuştur. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %33,1 artış göstererek 96 bin 61 olmuş, toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 olmuştur. İkinci el konut satışları OcakEylül döneminde ise aylık bazda %2,4 azalarak 646 bin 357 olarak gerçekleşmiştir.

- Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında yıllık %31,0 azalarak 2 bin 22 olmuş, Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %39,1 azalarak 17 bin 90 olarak gerçekleşmiştir. Eylül ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 346 ile Rusya Federasyonu, 163 ile İran ve 139 ile Irak vatandaşlarına yapılmıştır.

- Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1 oranında artarak 148 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre %27,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %14,7 oranında azalmıştır. 2024 yılı Eylül ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %1,2, Ankara'da %2,2 ve İzmir'de %0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %23,4, Ankara'da %30,4 ve İzmir'de %23,1 oranlarında yükselmiştir. TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2024 yılı ikinci çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüz ölçümü %30,9 azalmış, yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüz ölçümü 27,1 milyon metrekare iken; bunun 14,6 milyon metrekaresi konut, 6,9 milyon metrekaresi konut dışı ve 5,6 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir. Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 18 milyon metrekare ile 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,2 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.