

**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
(ESKİ ÜNVANI: ASCE İNŞAAT
TAAHHÜT SANAYİ
VE TİCARET A.Ş.)
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2023 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ
RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Giriş

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket")'nin 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait kar veya zarar tablosunun, diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun, nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz.

Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

2) Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

3) Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

EREN Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International

Aykut HALİT
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9.08.2023

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5-6

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-18
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	19-20
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR	21
DİPNOT 6	SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	21
DİPNOT 7	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	22-23
DİPNOT 8	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	23-24
DİPNOT 9	STOKLAR	24
DİPNOT 10	DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	25
DİPNOT 11	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	25
DİPNOT 12	FİNANSAL BORÇLAR	26
DİPNOT 13	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27
DİPNOT 14	MADDİ DURAN VARLIKLAR	28-29
DİPNOT 15	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	29
DİPNOT 16	KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30
DİPNOT 17	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	30-31
DİPNOT 18	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	32-33
DİPNOT 19	HASILAT	33
DİPNOT 20	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	34-35
DİPNOT 21	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	35
DİPNOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	35
DİPNOT 23	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	36
DİPNOT 24	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	36
DİPNOT 25	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	36-38
DİPNOT 26	PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	39
DİPNOT 27	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	39-42
DİPNOT 28	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	43-50
DİPNOT 29	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	50
DİPNOT 30	BİLANÇO SONRASI OLAYLAR	50
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	51-52

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Cari Dönem	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem
VARLIKLAR	Dipnot	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	408.388	26.774.166
Ticari Alacaklar			
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7-27	39.898	669.007
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	6.778.030	8.389.523
Diğer Alacaklar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	1.520.371	1.216.715
Stoklar	9	286.499.922	281.378.715
Peşin Ödenmiş Giderler	11	4.505.989	3.784.403
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	25	20.336	-
Diğer Dönen Varlıklar	10	36.963.109	35.491.178
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		336.736.043	357.703.707
Duran Varlıklar			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	6.348.234.000	5.319.354.000
Maddi Duran Varlıklar	14	32.709.879	32.155.141
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15		
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	15	155.358	159.808
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.381.099.237	5.351.668.949
TOPLAM VARLIKLAR		6.717.835.280	5.709.372.656

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2023	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
<i>İlişkili Taraflara Borçlanmalar</i>	12-27	161.244.104	168.486.555
Diğer Finansal Yükümlülükler	12	102.304	2.706
Ticari Borçlar			
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7-27	2.810.300	387.454
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	4.717.956	5.330.245
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	2.100.324	472.721
Diğer Borçlar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	3.412.422	14.727
Ertelenmiş Gelirler	11	2.925.714	1.911.022
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	25	—	1.199.673
Kısa Vadeli Karşılıklar			
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	17	265.428	205.693
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	3.065.800	164.914
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		180.644.352	178.175.710
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	1.271.404	754.269
Uzun Vadeli Karşılıklar			
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	17	659.617	762.518
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	—	975.748.280
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.931.021	977.265.067
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	18	560.000.000	560.000.000
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları</i>	18	4.936.784.569	3.949.427.655
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	134.442	134.442
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	18	44.369.782	(30.537.544)
Dönem Net Kârı/Zararı		993.971.114	74.907.326
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.535.259.907	4.553.931.879
TOPLAM KAYNAKLAR		6.717.835.280	5.709.372.656

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK-30 HAZİRAN 2023 VE 2022 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KÂR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Sınırlı Denetimden Geçmiş)	(Sınırlı Denetimden Geçmiş)	(Sınırlı Denetimden Geçmiş)
		Cari Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
		1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
	Dipnot				
KÂR VEYA ZARAR KISMI					
Heslat	19	8.895.022	4.085.669	103.368.223	53.374.610
Satışların maliyeti (-)	19	(5.885.607)	(5.166.946)	(77.791.954)	(44.925.062)
Brüt kâr/zararı		3.009.415	(1.081.277)	25.576.269	8.449.548
Genel yönetim giderleri (-)	20	(27.594.265)	(15.293.462)	(15.698.551)	(9.601.129)
Pazarlama giderleri (-)	20	(49.141)	(43.268)	(1.281.691)	(1.237.293)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	1.089.458	499.357	6.046.758	204.866
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(1.512.100)	181.237	(334.239)	(24.099)
Esas faaliyet kâr/zararı		(25.056.633)	(15.737.413)	14.308.546	(2.208.107)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	1.029.350.307	470.307	58.037.215	36.234.411
Finansman gideri öncesi faaliyet kâr/zararı		1.004.293.674	(15.267.106)	72.345.761	34.026.304
Finansman giderleri (-)	24	(45.081)	(5.398)	(9.232.309)	(2.886.931)
Finansman gelirleri (+)	24	1.331.155	280.382	2.761.709	1.362.503
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kâr/zararı		1.005.579.748	(14.992.122)	65.875.161	32.501.876
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri					
Dönem vergi gideri/geliri	25	(11.608.634)	-	(3.061.914)	115.705
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	25	-	-	(6.426.431)	-
		(11.608.634)	-	3.364.517	115.705
Dönem kâr/zararı		993.971.114	(14.992.122)	62.813.247	32.617.581
Pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	26	1,775	0,027	0,124	0,065
Diğer kapsamlı gelir					
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları/azalışları		-	-	-	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri/geliri		987.356.914	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.981.328.028	(14.992.122)	62.813.247	32.617.581

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 HAZİRAN 2023 VE 2022 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Ortak kontrolle tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş Karlar	
							Geçmiş yıllar kar/zararları	Net dönem kar/zararı
Bakiye 01.01.2022	18	500.000.000	1.858.508	8.500.000	-	134.442	(26.863.997)	660.145
Önceki dönem karının transferi								484.289.098
Toplam kapsamlı gelirler	26	-	-	-	-	-	660.145	-
							-	62.813.247
Bakiye 30.06.2022	18	500.000.000	1.858.508	8.500.000	-	134.442	(26.203.852)	62.813.247
Bakiye 01.01.2023	18	560.000.000	-	-	3.949.427.655	134.442	(30.537.544)	74.907.326
Önceki dönem karının transferi								4.553.931.879
Toplam kapsamlı gelirler	26	-	-	-	987.356.914	-	74.907.326	-
							-	1.981.328.028
Bakiye 30.06.2023	18	560.000.000	-	-	4.936.784.569	134.442	44.369.782	993.971.114
								6.535.259.907

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK-30 HAZİRAN 2023 VE 2022 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı Denetimden Geçmiş)	(Sınırlı Denetimden Geçmiş)
		Cari Dönem 1 Ocak-30 Haziran 2023	Önceki Dönem 1 Ocak-30 Haziran 2022
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	Dipnot		
Dönem Karı (Zararı)		993.971.114	62.813.247
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	14-21	1.557.000	2.494.891
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7-8	(186.173)	(266.260)
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımların Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		849.046	(139.621)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	921.337	40.011
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(38.296)	212.442
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	24	(184.598)	(190.877)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	24	146.302	403.319
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	23	(1.028.880.000)	—
Vergi (Getiri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	25	11.608.634	(3.364.517)
Varlık ve Yükümlülüklerdeki değişim öncesi net aktif		(20.197.338)	61.790.193
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	27	644.961	14.474.605
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	1.635.512	(21.264.520)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	27	—	1.300.999
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(1.152.702)	4.027.182
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	(5.121.207)	48.228.971
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	(721.586)	(3.710.410)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	27	2.502.113	(322.887)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(506.957)	1.648.757
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	17	1.730.504	729.750
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	27	—	(4.784.415)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	3.914.830	47.813
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	1.014.692	(27.253.483)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	10	(1.471.931)	9.287.332
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	10	2.807.076	(6.217.023)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(14.922.033)	77.982.864
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	17	(964.503)	155.577
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	25	(1.220.009)	(6.222.679)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit		(17.106.545)	71.915.762

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK-30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Bağımsız Denetimden Geçmiş)
		Cari Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2023	Önceki Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2022
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	(2.076.210)	(532.634)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	(40.171)	—
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	—	43.067.174
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			—
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	—	18.557.314
Yatırım faaliyetlerinden kullanılan nakit		(2.116.381)	61.091.854
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	12	99.598	1.868
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	12	(7.242.450)	(137.111.026)
Türev araçlardan nakit çıkışları		—	11.151.167
Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit		(7.142.852)	(125.957.990)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		(26.365.778)	7.049.625
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			
		(26.365.778)	7.049.625
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	26.774.166	7.678.247
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	408.388	14.727.872

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket veya ASCE GYO) 2010 yılından bu yana Gaziantep ilinde inşaat faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı izni ardından 13.02.2023 tarihinde yapılan ve 14.02.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile esas sözleşmesini değiştirerek ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket merkezi Gazi Mah. Zübeyde Hanım Bulvarı No:64/A Şehitkamil/Gaziantep adresinde bulunmaktadır.

Şirket'in 13.02.2023 tarihinde yapılan genel kurul kararında değişen esas sözleşmesine göre ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 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 anonim ortaklıktır.

Şirket'te 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla toplam 30 kişi çalışmaktadır (31 Aralık 2022: 30 kişi).

Şirket'in şubeleri:

Şirket 2013 yılında, İstanbul Güneşli Evren Mah. Gülbahar Cad. No:43 Kat.5 Bağcılar/İstanbul adresinde Asce İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. Yat İşletmeciliği Şubesi'ni (Asce Yat) kurmuştur. Şirket merkez adresinde yat kiralama faaliyetinde bulunmaktadır. Şirket yönetim kurulunun 30.06.2022 tarih ve 11 sayılı kararı ile kapatılmış olup yat işletmeciliği faaliyetine son verilmiştir. Söz konusu kapanış kararı 25.07.2022 tarihinde ticaret siciline tescil olmuş ve 26.07.2022 tarih ve 10625 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket 2017 yılında, Sanko Park Alışveriş merkezi Zemin kat No: RZ89 Şehitkamil/Gaziantep adresinde Asce İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. Sanko Park Şubesi'ni (Sankopark) bünyesine katmıştır, Sanko Park Alışveriş merkezi adresinde perakende konfeksiyon ve tekstil ürünleri satışı faaliyetinde bulunmaktadır. Şirket 22.08.2022 tarih ve 13 sayılı kararı ile kapatılmış olup perakende tekstil faaliyetine son verilmiştir. Söz konusu kapanış kararı 26.08.2022 tarihinde ticaret siciline tescil olmuş ve 26.08.2022 tarih ve 10648 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket 2020 yılında, Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı A Blok Sitesi Hayat Evler Apartmanı No:64/1 Şehitkamil/Gaziantep adresinde Asce İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. Ges Şubesi (GES Şube) olarak kurulmuştur, şirket merkezi adresinde yenilenebilir enerji faaliyetinde bulunmaktadır. Şirket 25.03.2022 tarih ve 6 sayılı kararı ile kapatılmış olup enerji üretimi faaliyetine son verilmiştir. Söz konusu kapanış kararı 01.04.2022 tarihinde ticaret siciline tescil olmuş ve 01.04.2022 tarih ve 10550 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket'in ortak kontrole tabi ortaklığı:

Şirket'in kurucu ortağı, Burak Mahallesi Sani Konukoğlu Bulvarı No:223 Şehitkamil/Gaziantep adresinde bulunan Konbay Yapı Turizm İnşaat Emlak ve Taahhüt Anonim Şirketi'ne (KONBAY YAPI) 2016 yılında ortak olmuştur. Söz konusu kurucu ortak, 2020 yılı sonu itibarıyla de Konbay Yapı'da hâkim ortak olmuştur. Konbay Yapı, belirtilen merkez adresinde inşaat yapı faaliyetinde bulunmuştur.

Şirket'in 07.09.2022 tarihli genel kurulunda Konbay Yapı Turizm İnşaat Emlak ve Taahhüt A.Ş. (KONBAY YAPI) ile imzalanan 06.09.2022 tarihli birleşme sözleşmesinin onaylanmasına karar verilmiştir. Böylece KONBAY YAPI, Türk Ticaret Kanunu'nun birleşmeye ilişkin 134 ila 194'üncü maddelerinin ilgili hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20 nci maddeleri uyarınca tasfiyesiz infisah yoluyla bütün aktif ve pasifleriyle birlikte kül halinde Şirket'e devrolmuş ve birleşmişlerdir. KONBAY YAPI'nın birleşme öncesi sermayesi 8.500.000 TL olup 25.02.2011 tarihinde kurulmuştur.

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 09.08.2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyurusu" ve SPK tarafından 07 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi" ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, makul değerleri ile gösterilen maddi duran varlık grubundan arazi ve arsalar, binalar, yeraltı ve yerüstü düzenleri ve makine, tesis ve cihazlar ile yine, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıkları dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak hazırlanmakta olup, kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı arsa ve binalar hariç olmak üzere tarihi maliyet esasına göre düzenlenmiştir.

2.2. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler, SPK'nın 17.03.2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, 01.01.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamamaktadır. SPK'nın aldığı karar doğrultusunda TMS 29 "Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama"ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulanmamaktadır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yayımlanan duyuru ile Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") oranlarına göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olarak gerçekleştiğinden, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulayan işletmelerin 31.12.2021 tarihli finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bununla birlikte KGK tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni duyuru yapılmamış olup 30.06.2023 tarihli ekli finansal tablolarda TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.3. Para ölçüm ve raporlama birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

2.4. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin tahmin edilebilir bir gelecekte faaliyetlerini sürdüreceği varsayımıyla hazırlamıştır.

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır.

Bireysel finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem bireysel finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile, 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunu 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar tablosu ile, 1 Ocak – 30 Haziran 2023 hesap dönemine ait nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak – 30 Haziran 2022 hesap dönemine ait ilgili dönem konsolide finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözlem geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

- Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.
- Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Konsolidasyon esasları

İşletme birleşmeleri

Şirket işletme birleşmelerini, kontrolün Şirket'e transfer olduğu zaman satın alma yöntemi kullanarak muhasebeleştirir. Satın almada transfer edilen bedel genel olarak satın alınan tanımlanabilir net varlıklarda olduğu gibi gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Ortaya çıkan şerefiye yıllık olarak değer düşüklüğü için test edilir. Pazarlıklı satın almadan ortaya çıkan kazanç veya kayıp hemen kar veya zararda muhasebeleştirilir. İşletme birleşmesiyle bağlantılı olarak Şirket'in katlandığı, borçlanma senetleri veya hisse senedine dayalı menkul kıymetler ihraçlarıyla ilişkili giderler dışındaki işlem maliyetleri tahakkuk ettiğinde giderleştirilir.

Satın alma bedeli; var olan ilişkilerin kapatılmasıyla ilgili tutarları içermez. Bu tutarlar genelde kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Herhangi bir ödenecek koşullu bedel birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Eğer finansal araç tanımını karşılayan koşullu bedel özkaynak kalemi olarak sınıflanırsa yeniden ölçümü yapılmaz ve özkaynaklarda muhasebeleştirilir. Aksi takdirde, koşullu bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinde sonradan meydana gelen değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Eğer edinilen işletme çalışanlarının geçmiş hizmetleriyle ilgili ellerinde tuttukları hisse bazlı ödeme haklarının (edinilen hakları) yeni bir hisse bazlı ödeme hakkıyla (yenileme hakları) değiştirilmesi söz konusu ise değiştirilen hakların piyasa temelli ölçümünün tamamı veya bir kısmı işletme birleşmesi kapsamındaki satın alma maliyetine eklenir. Bu tutar, yenilenen hakların birleşme öncesi hizmetlerle ilişkilendirildiği ölçüde ve yenileme haklarının piyasa temelli ölçümü ile edinilen haklarının piyasa temelli ölçümü karşılaştırılması ile belirlenir.

Şirket, 07.09.2022 tarihli genel kurulu kararı ile Konbay Yapı Turizm İnşaat Emlak ve Taahhüt Anonim Şirketi (Konbay Yapı) ile kül halinde birleşmiştir. Bu işlem önceki finansal tablolarda ortak kontrol altındaki işletme birleşmeleri olarak değerlendirilmiş olup Konbay Yapı'nın finansal tabloları Şirket'in bireysel finansal tablolarına dahil edilerek konsolide edilmiştir. KGK tarafından 21 Temmuz 2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" kapsamında, konsolide finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmeyeceği, hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi konsolide finansal tabloların düzeltilip ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırılmalı olarak sunulacağı ve ortak kontrole tabi işletme birleşmesi nedeniyle oluşacak muhtemel aktif – pasif uyumsuzluğunu gidermek amacıyla özkaynaklar altında denkleştirici bir hesap olarak "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" hesabının kullanılacağını belirtmiştir.

Ayrıca Şirket, 07.09.2022 tarihli genel kurul kararı ile Sanbir Enerji Üretim A.Ş. (SANBİR) ile kül halinde birleşmiştir. SANBİR 12.08.2022 tarihinde Sanres Elektrik Üretim San. Ve Tic. A.Ş.'nin bölünmesi ile kuruluşunu gerçekleştirmiş olup birleşme öncesi sermayesi 46.800.000 TL'dir.

KONBAY YAPI ve SANBİR'in ASCE İnşaat ile kül halinde birleşmesinden dolayı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişikteki finansal tablolar, birleşmiş olarak gerçekleşen faaliyet sonuçlarını ihtiva etmektedir.

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, Şirket tarafından kontrol edilen işletmelerdir. Şirket yatırım yapılan bir işletmeyi değişken getirilerine maruz kaldığı ya da bu değişken getiriler üzerinde hak sahibi olduğu ve bu getirileri yatırım yapılan işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanı sahip olduğu durumda yatırım yapılan işletmeyi kontrol etmektedir. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları kontrolün başladığı ve kontrolün sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolara dahil edilmektedir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Hasılat

Şirket, hasılatın muhasebeleştirilmesinde TFRS 15 "Müşteri sözleşmelerinden doğan hasılat" standardına uygun olarak aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır:

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, ancak aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda, müşteriyle yapılan bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü veya diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir.
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir.
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir.
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir.

Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığında hak kazanacağı bedeli tahsil edecek olması muhtemeldir. Şirket bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeme kabiliyetini ve niyetini dikkate alır. Şirket'in tahsiline hak kazanacağı bedel, müşterisine bir fiyat avantajı teklif etmesi nedeniyle, sözleşmede belirtilen fiyattan düşük olabilir.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("ASKGP") projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Şirket alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olan) kaydedilir.

Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatın tamamlanmış ancak teslimatın gerçekleşmediği durumlar bulunabilir. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunabilir.

Kiralanın gayrimenkullardan elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Stoklar

İnşaatı devam eden konut ve inşaat projeleri, direk maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, ham maddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Finansal varlıklar

Finansal varlık kategorileri

"İtfâ edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", ve "borçlanma senetleri" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alınlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirilmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", özkaynağa dayalı finansal varlıklar ile nakit akışlarının yalnızca anapara ve faiz ödemelerini temsil ettiği ve gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tanımlanmayan, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesi veya finansal varlığın satılması amacı ile elde tutulan borçlanma araçlarından oluşmaktadır. Şirket söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Özkaynağa dayalı finansal varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Borçlanma araçlarının finansal tablo dışı bırakıldığı durumda ise, daha önce kapsamlı gelirde muhasebeleştirilen kazanç ve kayıplar özkaynaktan gelir tablosuna sınıflandırılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Finansal varlıkların, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli ya da sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulmaması durumunda, bu finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Ticari alacaklar / borçlar

Doğrudan bir borçluya/alıcıya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar/ticari borçlar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar/ticari borçlar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirketin, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlarda dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar içerisinde yer alan gayrimenkuller yeniden değerlendirilmiş değerleriyle, diğer varlıklar kayıtlı değerleri üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların düzeltilmiş değerleri üzerinden faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Yıl
Binalar	50
Tesis makine ve cihazlar	5-17
Taşıtlar	4-5
Demirbaşlar	3-50
Özel maliyetler	5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilmektedir. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yeniden Değerleme Yöntemi

Gayrimenkuller yeniden değerlendirilmiş tutarları ile mali tablolarda yer almaktadır. Yeniden değerlendirilmiş tutar yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değere, değerlendirme tarihinden sonra yapılan ilavelerin eklenmesi ve sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve değer düşüklüklerinin düşülmesiyle tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerın defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Yeniden değerlendirme konusu varlıkların yeniden değerlemesinden doğan farklar özkaynaklar altında diğer kapsamlı gelir olarak yeniden değerlendirme değer artış fonuna kaydedilir. Bu değer artışına isabet eden ertelenmiş vergi tutarı da Şirket'in henüz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olmadığı finansal dönemlerde bu fondan mahsup edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri (YAG), mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya normal iş akışı çerçevesinde satılmaktan ziyade, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar, gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsaların yanı sıra faaliyet kiralamasına konu edilen binalar ve gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmektedir.

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

Şirket'in YAG projesi geliştirmek amacıyla edindiği arsalar ilk muhasebeleştirme sırasında maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülmürl. İlk muhasebeleştirme sonrası dönemde ilgili arsalar üzerinde proje geliştirmeye başladıktan sonra da gerçeğe uygun değer üzerinden izlenmeye devam edilmektedir.

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirmede maliyet bedeli ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. TMS 23 uyarınca özellikli varlık tanımını karşılayan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün, inşası veya geliştirilmeleri sırasında ortaya çıkan aktifleştirilebilir nitelikte olduğu tespit edilen borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin düzenli hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave etmemektedir. Bu giderler gerçekleştiği dönemlerde kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Gayrimenkule ilişkin hizmet giderleri ağırlıklı olarak işletme kira giderleri, bakım/onarım, ve sigorta giderlerini içermektedir.

Şirket, 31.12.2022 itibarıyla ve sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerın tespitinde, yatırım amaçlı gayrimenkulün yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak en uygun yöntem kullanılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk yeniden değerlemesinden doğan farklar özkaynaklar altında diğer kapsamlı gelir olarak yeniden değerlendirme değer artış fonuna kaydedilir. Bu değer artışına isabet eden ertelenmiş vergi tutarı da Şirket'in henüz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olmadığı finansal dönemlerde bu fondan mahsup edilmiştir. Sonraki gerçeğe uygun değerındaki değişikliklerden kaynaklanan kar/zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosunda "Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimleri" olarak muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından elden edilecek kar veya zarar, satılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış anındaki taşınan değeri ile satıştan elde edilen tutar arasındaki fark olarak belirlenir. Bu kar veya zarar oluştuğu döneme ilişkin kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak ilgili varlığın kullanımının durumunda bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Yatırım amaçlı gayrimenkulden kullanım amaçlı gayrimenkule bir transfer gerçekleştiği durumda tahmini maliyeti ilgili gayrimenkulün kullanım amacının değiştiği tarih itibarıyla geçerli olan gerçeğe uygun değeridir. Kullanım amaçlı gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule bir transfer gerçekleşeceği durumdaysa Şirket'in kullanım amacının değiştiği tarihe kadar maddi duran varlıklar için geçerli olan muhasebe politikası üzerinden ölçülmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler ancak ve ancak varlığa ilişkin kullanım durumunun sona erdiğinin kanıtlanması ve operasyonel bir kiralama işleminin başlamasıyla gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler ise ancak ve ancak varlığa ilişkin kullanım durumunun başladığının kanıtlanması ve satış amaçlı bir gelişmenin başlamasıyla gerçekleşir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre finansal tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında itfa edilmektedirler.

Yıl

Yazılım ve programlar

3-15

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

Şarta bağlı varlıklar, genellikle, ekonomik yararların işletmeye girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Şarta bağlı varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Şarta bağlı varlıklar, ekonomik faydaların işletmeye girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

Banka kredileri

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem giderleri çıkarıldıktan sonraki değerleri ile kaydedilir. Finansman giderleri (geri ödeme esnasındaki primler dahil) tahakkuk esnasından muhasebeleştirilir ve vadesinde ödenmeyen finansman giderleri kredi borcuna ilave edilir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Borçlanma maliyetleri

İnşa edilebilmesi veya satışa hazırlanabilmesi önemli bir zaman dilimi gerektiren varlık alımları veya yatırımları ile dolaysız olarak ilişkilendirilebilen ve inşaat veya üretim sırasında tahakkuk eden borçlanma maliyetleri ilgili varlığın maliyetine eklenmektedir. Ancak varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesine yönelik faaliyetlere uzun süreli ara verilen dönemler boyunca oluşan borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine ara verilir. Varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Diğer borçlanma maliyetleri tahakkuk ettikleri dönemlerde giderleştirilmektedir.

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- i. Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- ii. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- iii. Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer. Şirket, kullanım hakkı varlığını amortisman tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, şirket kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranı kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Şirket, bu oranı kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- i. Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- ii. Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- iii. Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- iv. Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- i. Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- ii. Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- iii. Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır.

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bilanço tarihi itibarıyla, Şirket tarafından kullanılan döviz kuru değerleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2023	31.12.2022
<i>Döviz Alış</i>		
ABD\$	25,8231	18,6983
EURO	28,1540	19,9349
<i>Döviz Satış</i>		
ABD\$	25,8696	18,7320
EURO	28,2048	19,9708

Pay başına kazanç (kayıp)

İlişikteki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Devlet teşvik ve yardımları

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence oluştuğunda finansal tablolara yansıtılır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemden gösterilir. Dönem karının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir (Dipnot 23).

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre Kurumlar Vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Cari yıl vergi yükümlülüğü, bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisna olduğundan cari vergi hesaplanmamaktadır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal durum tablosundaki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanır. Varlık ve yükümlülüklerin vergi değeri, vergi mevzuatı çerçevesinde söz konusu varlık ve yükümlülükler ile ilgili gelecek dönemlerde vergi matrahını etkileyecek tutarları ifade eder. Ertelenmiş vergi, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerdeki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, tüm vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınır. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olunması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması şartlarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenmiş vergi varlığı ya da ertelenmiş vergi yükümlülüğü de hesaplanmamaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İzin karşılığı

Biriken ücretli izinler; mevcut döneme ilişkin hakların bütünüyle kullanılmaması halinde geleceğe taşınan ve gelecek dönem içerisinde kullanılabilen izinlerdir. Bu izinler giydirilmiş (diğer bir ifade ile çalışanlar, işten ayrılmaları halinde kullanmamış oldukları haklarına ilişkin nakit ödeme yapılmasını talep etme hakkına sahiptirler) olabileceği gibi, kazanılmamış/giydirilmemiş (diğer bir ifade ile çalışanlar, işten ayrılmaları halinde kullanmamış oldukları haklarına ilişkin olarak nakit ödeme yapılmasını talep etme hakkına sahip değillerdir) de olabilir. Çalışanlar, gelecekteki ücretli izin haklarını arttıran hizmetlerde bulundukça işletme açısından bir yükümlülük doğar. Çalışanların birikmiş kazanılmamış haklarını kullanmadan işten ayrılabilme olasılığı ilgili yükümlülüğün ölçüm şeklini etkilemesine rağmen, ücretli izinler kazanılmamış dahi olsalar, işletme açısından bir yükümlülük mevcuttur ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasada tutulan nakit, bankalarda tutulan mevduatlar, vadeleri 3 ay veya daha kısa olan diğer likit yatırımları içerir (dipnot 4). Nakit akış raporlamasında kullanılan nakit ve nakit benzerleri, tahakkuk eden faiz geliri hariç 3 aydan kısa vadeli nakit ve nakit benzerlerini içermektedir.

Nakit akış raporlaması

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değer belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

2.8. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları; Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri, 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

2.9. Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler (EK DİPNOT), Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

20
ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in şubeleri ile bağlı ortaklığı 2022 yılında, Şirket ile birleşmiş olup Şirket'in ana faaliyet konusu (gayrimenkul yatırım ortaklığı) tek olması nedeniyle bölümlere göre raporlama bilgisi 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla verilmemiştir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2022 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda dikkate alınan faaliyet alanları ve faaliyetlerinin sonuçlarıyla birlikte bölümlere göre raporlaması aşağıda yer almaktadır.

1 Ocak – 30 Haziran 2022

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Gayrimenkul	Yatırım İşletmeciliği	GES İşletmeciliği	Perakende Tekstil	Konsolidasyon Düzeltmeleri	Konsolide
Hasılat	98.569.107	23.350	739.777	4.035.990	--	103.368.223
Satışların Maliyeti (-)	(61.654.260)	(3.476.402)	(12.661.292)	--	--	(77.791.954)
BRÜT KAR/(ZARAR)	36.914.846	(3.453.052)	(11.921.515)	4.035.990	--	25.576.269
Genel Yönetim Giderleri (-)	(13.026.374)	(1.224.955)	(117.396)	(1.329.826)	--	(15.698.551)
Pazarlama Giderleri (-)	(1.281.691)	--	--	--	--	(1.281.691)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.867.302	6.770	119.340	53.347	--	6.046.758
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(322.522)	(11.714)	(3)	--	--	(334.239)
FAALİYET KAR/(ZARAR)	28.151.561	(4.682.951)	(11.919.574)	2.759.510	--	14.308.547
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24.834.992	9.822.483	23.375.525	4.215	--	58.037.215
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	52.986.553	5.139.532	11.455.951	2.763.725	--	72.345.762
Finansman Giderleri (-)	(7.462.473)	(167)	(1.722.058)	(47.611)	--	(9.232.309)
Finansman Gelirleri (+)	2.570.628	650	55.660	134.771	--	2.761.709
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	48.094.708	5.140.015	9.789.553	2.850.885	--	65.875.161
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri						
Dönem Vergi Gideri (-)	(6.426.431)	--	--	--	--	(6.426.431)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	356.741	583.818	2.421.175	2.783	--	3.364.517
DÖNEM KÂRI/ZARARI	42.025.018	5.723.833	12.210.728	2.853.668	--	62.813.247

31 Aralık 2022

Diğer Bilgiler	Gayrimenkul	Yatırım İşletmeciliği	GES İşletmeciliği	Perakende Tekstil	Toplam
- Varlıklar Toplamı	5.709.372.656	--	--	--	5.709.372.656
- Yükümlülükler Toplamı	1.155.440.777	--	--	--	1.155.440.777

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kasa	31.909	20.900
Banka	376.479	26.753.266
- Vadesiz Mevduat	376.479	419.031
- Vadeli Mevduat	--	26.334.235
Toplam	408.388	26.774.166

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle vadeli mevduatların vade günü sayısı 0-3 ay arasındadır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımı bulunmamaktadır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

6. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıkları bulunmamaktadır.

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	1.433.138	1.691.598
-İlişkili taraflardan alacaklar	41.164	686.125
-Diğer ticari alacaklar	1.391.974	1.005.473
Alacak senetleri	5.428.787	7.551.530
-Diğer ticari alacak senetleri	5.428.787	7.551.530
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(43.997)	(184.598)
Şüpheli ticari alacaklar	4.237.399	4.423.572
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.237.399)	(4.423.572)
Toplam	6.817.928	9.058.530

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Dönem başı karşılık tutarı	4.423.572	4.423.572	5.261.394	--
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	--	213.731	--	--
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	(186.173)	(186.173)	(266.260)	--
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	4.237.399	4.451.130	4.995.134	--

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Vadesi 3 aya kadar olan ticari alacaklar	1.433.138	1.691.598
Toplam	1.433.138	1.691.598

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan alacak senetlerinin vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Vadesi geçmiş alacak senetleri (*)	5.356.687	4.151.530
Vadesi 3 aya kadar olan alacak senetleri	72.100	617.500
Vadesi 3-12 aya kadar olan alacak senetleri	—	2.782.500
Toplam	5.428.787	7.551.530

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in vadesi geçmiş alacak senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
0-3 ay arası	260.100	65.000
3-6 ay arası	2.330	120.000
6 ay ve üzeri	5.094.257	3.966.530
Toplam	5.356.687	4.151.530

(*) Şirket'in gayrimenkul satışına ilişkin vadesi geçen söz konusu alacaklarının teminatı bulunduğundan bu alacaklara ilişkin karşılık ayrılmamıştır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	7.691.662	5.864.001
-İlişkili taraflara borçlar	2.899.481	397.368
-Diğer ticari borçlar	4.792.181	5.466.633
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(163.406)	(146.302)
Toplam	7.528.256	5.717.699

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Vadesi 3 aya kadar olan ticari borçlar	7.691.662	5.864.001
Toplam	7.691.662	5.864.001

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Personelden alacaklar	43.500	106.000
Verilen depozito ve teminatlar	588.205	119.396
KDV iade alacakları	800.248	868.820
Diğer şüpheli alacaklar	10.856.043	10.006.997
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(10.856.043)	(10.006.997)
Diğer	88.418	122.499
Toplam	1.520.371	1.216.715

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

Şirket'in şüpheli diğer alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Dönem başı karşılık tutarı	10.006.997	--	10.191.562	10.191.562
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	1.238.945	--	--	--
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	(389.899)	--	(139.621)	(13.545)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	10.856.043	--	10.051.941	10.178.017

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara borçlar	--	--
Diğer borçlar	3.412.422	14.727
Toplam	3.412.422	14.727

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	1.271.404	754.269
Toplam	1.271.404	754.269

9. STOKLAR

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Arsalar (*)	27.000.000	27.000.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri (**)	141.437.032	135.965.631
Tamamlanan projeler (***)	116.835.860	117.107.183
Diğer stoklar	1.227.030	1.305.901
Toplam	286.499.922	281.378.715

(*) Şirket'in 30 Haziran 2023 itibariyle arsalarının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kasım 2022 döneminde tespit edilmiştir. İlgili arsanın 30 Haziran 2023 tarihi itibariyle toplam 27.000.000 TL olan maliyet bedelinin gerçeğe uygun değeri 132.500.000 TL olarak tespit edilmiştir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

(**) Şirket'in ilgili dönemler itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projeleri; Asce Barak Konutları, Asce Zeugma2 İş Merkezi ve Asce Kanyon 1 projelerinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2023 itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projelerinin arsalarının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kasım 2022 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelerin 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla toplam 141.437.032 TL olan arsa maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 1.731.530.500 TL olarak tespit edilmiştir.

(***) Şirket'in ilgili dönemler itibarıyla tamamlanan projeleri; Asce Sarıyer Konutları, Asce Ortaköy Konutları ve Asce Şelale Konakları projelerinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2023 itibarıyla tamamlanmış, satışa hazır projelerine ait meskenlerin gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kasım 2022 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelere ait meskenlerin 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla toplam 116.835.860 TL olan maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 620.525.000 TL olarak tespit edilmiştir.

10. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	36.931.942	35.443.423
İş avansları	24.524	25.874
Personele verilen avanslar		15.239
Diğer	6.642	6.642
Toplam	36.963.109	35.491.178

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	3.042.092	158.390
Diğer	23.708	6.524
Toplam	3.065.800	164.914

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Verilen sipariş avansları	4.153.073	2.357.745
-Diğer taraflara verilen sipariş avansları	4.153.073	2.357.745
Gelecek aylara ait giderler	352.916	1.426.658
Toplam	4.505.989	3.784.403

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri bulunmamaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları	2.925.714	1.911.022
-Diğer taraflardan alınan sipariş avansları (*)	2.925.714	1.911.022
Toplam	2.925.714	1.911.022

(*) Şirket'in tamamlanmış ve yapım aşamasındaki inşaat projelerinin satışlardan tahsil edilen avans tutarlarını ifade etmektedir.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

12. FİNANSAL BORÇLAR

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara finansal borçlar	161.244.104	168.486.555
Toplam	161.244.104	168.486.555

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli finansal borçları bulunmamaktadır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli diğer finansal yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kredi kartı yükümlülükleri	102.304	2.706
Toplam	102.304	2.706

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2022 bakiye	276.595.537	55.922.328	332.517.865
Alımlar	71.264	—	71.264
Transferler	—	33.894.593	33.894.593
Yeniden değerlendirme değer artışı (*)	2.558.152.199	666.068.079	3.224.220.278
İşletme birleşmelerinden girişler (**)	1.728.650.000	—	1.728.650.000
Satışlar	—	—	—
31 Aralık 2022 bakiye	4.563.469.000	755.885.000	5.319.354.000
Alımlar	—	—	—
Yeniden değerlendirme değer artışı/(azalışı), net (*)	1.028.880.000	—	1.028.880.000
Satışlar	—	—	—
30 Haziran 2023 bakiye	5.592.349.000	755.885.000	6.348.234.000
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2022 bakiye	—	(3.453.205)	(3.453.205)
Dönem gideri	—	(1.064.799)	(1.064.799)
Yeniden değerlendirme değer artışı (*)	—	4.518.004	4.518.004
Satışlar	—	—	—
31 Aralık 2022 bakiye	—	—	—
Dönem gideri	—	—	—
Satışlar	—	—	—
30 Haziran 2023 bakiye	—	—	—
31 Aralık 2022 net değer	4.563.469.000	755.885.000	5.319.354.000
30 Haziran 2023 net değer	5.592.349.000	755.885.000	6.348.234.000

Şirket'in yatırım amaçlı arazi ve arsaları, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan ya da gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalarından oluşmaktadır. Binalar ise faaliyet kiralamasına konu edilen mesken ve dükkanlardan oluşmaktadır.

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değeri Kasım 2022 ve Mart 2023 tarihlerinde Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerlendirme raporları ile belirlenmiştir.

(**) Şirket'in, Cari dönemde kül halinde Şirket'e devrolup birleştiği Sanbir Enerji Üretim A.Ş.'ye (SANBİR) ait yatırım amaçlı arsanın Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerini ifade etmektedir. Söz konusu arsanın birleşmeye ilişkin maliyet bedeli 39.643.500 TL'dir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. MADDİ DÜRAN VARLIKLAR

Maliyet Bedeli	Binalar	Tesis, makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
01 Ocak 2022 bakiye	729.451	23.706.460	47.174.974	2.636.324	8.175.105	4.471.919	86.894.233
Alımlar	-	-	-	891.951	7.554.631	492.127	8.938.709
Transferler	-	-	-	-	3.588.341	(4.281.293)	(692.952)
Yeniden değerlendirme değer artışı (*)	18.950.549	-	-	-	-	-	18.950.549
Birleşme	-	-	-	5.350	-	-	5.350
Satışlar	-	(23.706.460)	(45.937.227)	(359.401)	(129.832)	(657.898)	(70.790.818)
01 Ocak 2023 bakiye	19.580.000	-	1.237.747	3.174.224	19.188.245	24.855	43.205.071
Alımlar	-	-	1.105.717	922.875	-	47.618	2.076.210
Satışlar	-	-	(125.781)	-	-	-	(125.781)
30 Haziran 2023 bakiye	19.580.000	-	2.217.683	4.097.099	19.188.245	72.473	45.155.500

Birikmiş Amortismanlar	Binalar	Tesis, makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
01 Ocak 2022 bakiye	(178.296)	(4.863.823)	(18.808.162)	(1.306.502)	(8.032.141)	-	(33.188.924)
Dönem gideri	(10.942)	(591.679)	(1.395.718)	(312.172)	(768.970)	-	(3.079.481)
Yeniden değerlendirme değer artışı (*)	189.238	-	-	-	-	-	189.238
Satışlar	-	5.455.502	19.202.307	262.165	109.263	-	25.029.237
01 Ocak 2023 bakiye	-	-	(1.001.573)	(1.356.509)	(8.691.848)	-	(11.049.930)
Dönem gideri	-	-	(136.560)	(244.997)	(1.130.822)	-	(1.512.379)
Satışlar	-	-	116.689	-	-	-	116.689
30 Haziran 2023 bakiye	-	-	(1.021.445)	(1.601.506)	(9.822.669)	-	(12.445.620)
31 Aralık 2022 net değer	19.580.000	-	236.174	1.817.715	10.496.397	24.855	32.155.141
30 Haziran 2023 net değer	19.580.000	-	1.196.238	2.495.593	9.365.576	72.473	32.709.880

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in Tesis, makine ve cihazları 2022 döneminde kapatılan Ges Şubesine ait enerji santralinden oluşmaktadır.

Şirket'in amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Maddi duran varlıklar	1.512.379	796.220	1.879.177	419.309
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	--	615.714	(449.085)
Maddi olmayan duran varlıklar	44.621	22.533	29.472	16.162
Toplam	1.557.000	818.753	2.524.363	(13.614)

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet değeri	Yazılım ve programlar
01 Ocak 2022 bakiye	275.358
Alımlar	102.656
Satışlar	(3.261)
01 Ocak 2023 bakiye	374.753
Alımlar	40.171
Satışlar	--
30 Haziran 2023 bakiye	414.924
Birikmiş amortismanlar	
01 Ocak 2022 bakiye	(145.005)
Dönem gideri	(73.201)
Satışlar	3.261
01 Ocak 2023 bakiye	(214.945)
Dönem gideri	(44.621)
Satışlar	--
30 Haziran 2023 bakiye	(259.566)
31 Aralık 2022 net değer	159.808
30 Haziran 2023 net değer	155.357

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu Yükümlülükler:

Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla lehine yürütmüş olduğu 63 adet icra takibinin tutarı 2.512.886 TL'dir. Ekli mali tablolarda bu yükümlülükler için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Teminat, rehin ve ipotekler

Şirket'in Teminat/Rehin/İpotek (TRİ) pozisyonu aşağıdadır:

	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin				
Toplam Tutarı	--	7.800.620	--	9.553.069
-TL	2.636.000	2.636.000	5.813.409	5.813.409
-ABD\$	200.000	5.164.620	200.000	3.739.660
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
Toplam		7.800.620		9.553.069

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2022: %0).

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin verildiği kurumlara göre detayı yıllar itibarıyla aşağıda sunulmuş olup tamamı teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Verilen Kurum	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Tedarikçi	5.164.620	3.739.660
Elektrik dağıtım şirketleri	120.000	2.297.409
İnşaat yapımı için arsa sahiplerine	1.000.000	2.000.000
Petrol şirketi	1.250.000	1.250.000
Asliye hukuk mahkemesi	150.000	150.000
İcra dairesi	110.000	110.000
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	6.000	6.000
Toplam	7.800.620	9.553.069

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

17.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Personel ücret borçları	443.629	218.047
Personele ilişkin ödenecek vergi ve fonlar	276.804	95.809
Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.379.891	158.865
Toplam	2.100.324	472.721

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmamış izin karşılığı	265.428	205.693
Toplam	265.428	205.693

30 Haziran 2023 ve 30 Haziran 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kullanılmamış izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Dönem Başı	205.693	205.693	305.655	--
Cari dönemde ayrılan izin karşılıkları- (iptalleri)	59.735	37.138	(115.566)	--
Toplam	265.428	242.831	190.089	--

17.c Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	659.617	762.518
Toplam	659.617	762.518

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 30.06.2023 tarihi itibarıyla 19.982,83 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2022: 15.371,40 TL/yıl).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30.06.2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla karşılıklar %0,38 (2022: %2,52) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2023
1 Ocak bakiyesi	762.518	762.518	440.560	440.560
Dönem içinde ayrılan karşılık	861.602	273.432	155.577	167.198
Dönem içinde yapılan ödemeler (-)	(964.503)	(158.815)	--	--
Dönem sonu	659.617	877.135	596.137	607.758

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in Özkaynak kalemlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Esas sermaye	560.000.000	560.000.000
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	4.936.784.569	3.949.427.655
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları</i>	4.936.784.569	3.949.427.655
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	134.442	134.442
Geçmiş yıllar kar/(zararları)	44.369.782	(30.537.544)
Net dönem karı/(zararı)	993.971.115	74.907.326
Toplam	6.535.259.907	4.553.931.879

18.a Ödenmiş Sermaye

Bilanço tarihi itibarıyla, Şirket'in hissedarları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	30 Haziran 2023			31 Aralık 2022		
	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı
Abdulkadir KONUKOĞLU	386.400.000	69%	386.400.000	386.400.000	69%	386.400.000
Emine KOÇER	39.200.000	7%	39.200.000	39.200.000	7%	39.200.000
Cengiz KONUKOĞLU	39.200.000	7%	39.200.000	39.200.000	7%	39.200.000
Sami KONUKOĞLU	39.200.000	7%	39.200.000	39.200.000	7%	39.200.000
Ülgen KONUKOĞLU	39.200.000	7%	39.200.000	39.200.000	7%	39.200.000
Abdulkadir KONUKOĞLU (Sami Oğlu)	16.800.000	3%	16.800.000	16.800.000	3%	16.800.000
Toplam	560.000.000	100%	560.000.000	560.000.000	100%	560.000.000

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla tedavüldeki hisseler A Grubu ve B Grubu olmak üzere her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. Tedavüldeki hisselerin 319.200.000 adedi A Grubu 240.800.000 adedi de B Grubu olmak üzere 560.000.000 adet paya ayrılmıştır.

18.b Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Yasal Yedekler	134.442	134.442
Toplam	134.442	134.442

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18.c Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem başı	3.949.427.655	–
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/ kayıpları	–	2.598.222.455
Birleşme etkisinden kaynaklanan (*)	–	1.351.205.200
K.V. Madde 5 GYO istinasına ilişkin ertelenmiş vergi düzeltmesi	987.356.914	–
Dönem sonu	4.936.784.569	3.949.427.655

(*) SANBİR firmasının yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ilk defa değerlendirilmesi ve Şirket'e küll halinde birleşmesinden oluşmaktadır.

18.2 Geçmiş yıllar karları/(zararları)

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in geçmiş yıl karlarının / (Zararlarının) hareket dökümü aşağıdaki gibidir;

Geçmiş yıl karları/(zararları)

Dönem başı	(30.537.544)	(26.863.997)
İşletme birleşmelerinden girişler	–	(4.333.692)
Net dönem karından/(zararından) transfer	74.907.326	660.145
Dönem sonu	44.369.782	(30.537.544)

19. HASILAT

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Tamamlanmış gayrimenkul satışları	2.386.750	–	98.298.156	48.894.101
Konut kira gelirleri	6.553.754	4.019.211	3.505.614	2.312.970
Diğer satışlar	–	–	2.491.400	1.002.748
Brüt Satışlar	8.940.504	4.019.211	104.295.171	52.209.820
Satış iadeleri (-)	–	–	(357.589)	(174.707)
Satış iskontoları (-)	(1.485)	–	(166.039)	(11.436)
Ertelenmiş faiz gelirleri	(43.997)	66.459	(403.319)	1.350.933
Satış İndirimleri (-)	(45.482)	66.459	(926.947)	1.164.790
Net Satışlar	8.895.022	4.085.669	103.368.223	53.374.610
Satılan gayrimenkullerin maliyeti (-)	(5.968.223)	(5.250.000)	(46.241.415)	(33.941.353)
Satılan ticari mallar maliyeti (-)	(78.866)	–	(2.203.797)	–
Satılan hizmet maliyeti (-)	(150)	(150)	(2.128.714)	(1.650.011)
Ertelenmiş faiz giderleri	163.406	83.203	190.877	(10.033)
Toplam maliyetler (-)	(5.885.607)	(5.166.946)	(77.791.954)	(44.925.062)
Brüt kar/(zarar)	3.009.415	(1.081.277)	25.576.269	8.449.548

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in genel yönetim giderleri ve pazarlama satış dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	49.141	43.268	1.281.691	1.237.293
Genel yönetim giderleri	27.594.265	15.293.462	15.698.551	9.601.129
Toplam	27.643.406	15.336.730	16.980.242	10.838.422

Dönemler itibarıyla Şirket'in pazarlama satış dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Reklam ve ilan giderleri	49.141	43.268	1.281.691	1.237.293
Toplam	49.141	43.268	1.281.691	1.237.293

Dönemler itibarıyla Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Personel ücret, prim, ikramiye vb. giderleri	6.712.145	3.596.004	2.631.701	1.182.216
Bakım ve onarım giderleri	2.777.891	1.293.323	439.442	267.868
Sigorta giderleri	1.374.905	90.342	226.948	127.798
Abone ve aidat giderleri	1.735.671	763.384	842.340	842.340
Amortisman giderleri	1.555.225	816.978	1.099.172	562.111
Elektrik su ısınma giderleri	1.094.796	431.009	656.289	309.097
Dava karşılıkları ve dava tazminat giderleri	630.725	—	95.977	61.356
Güvenlik giderleri	1.356.093	728.644	690.497	690.497
Danışmanlık giderleri	1.788.404	1.169.838	1.376.832	1.328.997
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	881.957	287.625	274.428	257.887
Vergi resim ve harç giderleri	2.230.385	1.802.162	3.917.702	2.681.453
Gıda ve yiyecek giderleri	953.639	547.191	667.846	339.151
Taşıt kira, yakıt vb. giderleri	347.944	162.066	511.918	266.386
Yurtiçi ve yurtdışı seyahat giderleri	282.297	98.263	155.158	91.572
Kira giderleri	270.988	160.039	584.234	59.630
Telefon ve haberleşme giderleri	255.959	159.620	129.840	65.859
Kırtasiye giderleri	110.090	42.766	45.560	19.722
İzin karşılığı gideri	79.516	51.797	78.926	77.094
Temsil ve ağırlama giderleri	41.101	21.409	65.485	47.283
Temizlik giderleri	38.526	20.220	21.005	12.113
Bağış ve yardım giderleri	—	—	8.000	—
Muhasebe, müşavirlik ve avukatlık giderleri	—	—	1.801	—
Diğer	3.076.008	3.050.782	1.177.450	310.699
Toplam	27.594.265	15.293.462	15.698.551	9.601.129

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Satılan gayrimenkullerin maliyeti	5.804.817	5.166.797	46.050.538	33.951.386
Satılan ticari mallar maliyeti	78.866	--	2.203.797	--
Satılan hizmet maliyeti	150	150	2.128.714	1.650.011
Reklam ve ilan giderleri	49.141	43.268	1.281.691	1.237.293
Personel ücret, prim, ikramiye vb. giderleri	7.673.618	3.935.426	3.593.505	1.399.799
Vergi resim ve harç giderleri	2.230.385	1.802.162	3.917.702	2.681.453
Bakım ve onarım giderleri	2.777.891	1.293.323	439.442	267.868
Amortisman giderleri	1.557.000	824.799	27.899.628	10.003.174
Gıda ve yiyecek giderleri	953.639	547.191	667.846	339.151
Güvenlik giderleri	1.356.093	728.644	690.497	690.497
Elektrik, su, ısınma giderleri	1.094.796	431.009	656.289	309.097
Kira giderleri	270.988	160.039	584.234	59.630
Abone ve aidat giderleri	1.735.671	763.384	842.340	842.340
Sigorta giderleri	1.374.905	90.342	226.948	127.798
Telefon ve haberleşme giderleri	255.959	159.620	129.840	65.859
Bağış ve yardım giderleri	--	--	8.000	--
Danışmanlık giderleri	1.788.404	1.169.838	1.376.832	1.328.997
Taşıt kira, yakıt vb. giderleri	347.944	162.065	511.918	266.386
Dava karşılıkları ve dava tazminat giderleri	630.725	--	95.977	61.356
Temsil ve ağırlama giderleri	41.101	21.409	65.485	47.283
Yurtiçi ve yurtdışı seyahat giderleri	282.297	98.263	155.158	91.572
Temizlik giderleri	38.526	20.220	21.005	12.113
Kırtasiye giderleri	110.090	42.766	45.560	19.722
Muhasebe, müşavirlik ve avukatlık giderleri	--	--	1.801	--
Diğer	3.076.008	3.042.962	1.177.450	310.699
Toplam	33.529.013	20.503.676	94.772.197	55.763.484

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Ertelenmiş finansman gelirleri	184.598	--	5.151.640	--
Kur farkı gelirleri	52.684	52.684	360.801	65.168
Konusu kalmayan karşılıklar	576.072	186.173	405.787	13.545
Diğer	276.103	260.500	128.530	126.153
Toplam	1.089.458	499.357	6.046.758	204.866

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Esas Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2022
Ertelenmiş finansman giderleri	146.302	--	288.642	--
Karşılık giderleri	1.238.945	(213.731)	--	--
Kur farkı giderleri	32.425	32.425	10.066	1.214
Komisyon giderleri	50.000	--	--	--
Diğer	44.428	70	35.530	22.885
Toplam	1.512.100	(181.237)	334.239	24.099

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2022
Sabit kıymet satış karları	470.307	470.307	54.937.215	36.234.411
Finansal varlık satış karları	--	--	3.100.000	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (*)	1.028.880.000	--	--	--
Toplam	1.029.350.307	470.307	58.037.215	36.234.411

(*) Şirket 14.03.2023 tarihinde Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerleme raporu temin etmiş olup, maliyet bedeli yeniden değerleme tutar arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda "yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler" hesabı altında muhasebeleştirilmiştir.

Şirket'in dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır.

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2022
Faiz gelirleri	1.123.769	280.384	1.746.304	813.455
Kredilere ilişkin kur farkı gelirleri	207.388	--	655.405	549.048
Diğer finansman gelirleri	--	--	360.000	--
Toplam	1.331.157	280.384	2.761.709	1.362.503

Finansman Giderleri	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2022
Faiz giderleri	24.750	--	7.463.068	2.810.723
Kredilere ilişkin kur farkı giderleri	1.162	--	1.620.730	833
Diğer finansman giderleri	19.169	5.398	148.511	75.375
Toplam	45.081	5.398	9.232.309	2.886.931

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergiler	20.336	—
Toplam	20.336	—

Bilançoda yer alan kurumlar vergisi yükümlülükleri	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Cari kurumlar vergisi karşılığı	—	14.337.682
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	—	(13.138.009)
Toplam	—	1.199.673

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı izni ardından 13.02.2023 tarihinde yapılan ve 14.02.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile esas sözleşmesini değiştirerek ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Bu sebeple, Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %23'tür.

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ertelenen vergi varlıkları	—	13.357.498
Ertelenen vergi yükümlülükleri	—	(989.105.778)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / varlığı, net	—	(975.748.280)

Şirket'in ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin detayları aşağıda belirtilmiştir:

Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	Toplam Geçici Farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Toplam Geçici Farklar	Varlık / (Yükümlülük)
Alacak reeskont düzeltmeleri	—	—	184.598	42.458
Şüpheli ticari alacak düzeltmeleri	—	—	4.423.572	884.714
Şüpheli diğer alacak düzeltmeleri	—	—	10.006.997	2.001.399
Stok düzeltmeleri	—	—	1.269.431	291.969
Duran varlık gerçeğe uygun değer düzeltmeleri	—	—	(4.936.784.569)	(987.356.914)
Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri	—	—	4.518.002	903.600
Sabit kıymetlere ilişkin Düzeltmeler	—	—	45.654.593	9.130.919
Amortisman düzeltmeleri	—	—	(8.520.425)	(1.704.085)
Ticari borç düzeltmeleri	—	—	150.000	34.500
Ticari alacak düzeltmeleri	—	—	(633.000)	(145.590)
Borç reeskont düzeltmeleri	—	—	(146.302)	(33.649)
Diğer borç düzeltmeleri	—	—	11.241	2.585
İzin karşılığı düzeltmeleri	—	—	205.693	47.309
Kıdem tazminat karşılığı düzeltmeleri	—	—	762.518	152.505
Toplam	—	—	—	(975.748.280)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı izni ardından 13.02.2023 tarihinde yapılan ve 14.02.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile esas sözleşmesini değiştirerek ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Bu sebeple, Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muafır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri				
Kurumlar vergisi karşılığı	--	--	(6.426.431)	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(11.608.634)	--	3.364.517	115.705
Toplam	(11.608.634)	--	(3.061.914)	115.705

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Ertelenmiş vergi gelir/giderinin mutabakatı				
Dönem başı	(975.748.280)	--	10.966.542	10.966.542
Yeniden değerlendirme değer artış fonuna transfer				
(*)	975.748.280	--	--	--
Dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri) (**)	(11.608.634)	--	3.364.517	115.705
Dönem sonu	(11.608.634)	--	14.331.059	11.082.247

(*) Şirket'in 13.02.2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sonrası kurumlar vergisi oranı sıfır ("0") olması nedeniyle önceki yıllarda ayrılan ve diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi borcunun iptal edilmesidir.

(**) Şirket'in 13.02.2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sonrası kurumlar vergisi oranı sıfır ("0") olması nedeniyle önceki yıllarda ayrılan ve özkaynaklarda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi borcunun iptal edilmesidir.

26. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Net dönem karı/(zararı)	993.971.115	(14.992.120)	62.813.247	(32.617.582)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	560.000.000	560.000.000	504.712.088	504.712.088
Hisse başına kar/(zarar)	1,775	(0,027)	0,124	(0,065)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Sanko Holding A.Ş.	1.400	300
Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.	14.276	13.126
Abkon Abdulkadir Konukoğlu Yatırım San. ve Tic. A.Ş.	—	11.016
Gazi Ges Enerji Yatırımları A.Ş.	—	11.183
Sanko Üniversitesi	—	17.500
İbrahim Konukoğlu	—	633.000
Abdulkadir Konukoğlu Abkon Elektrik Üretimi	25.488	—
	41.164	686.125
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(1.266)	(17.118)
	39.898	669.007
b-) İlişkili taraflara ticari borçlar		
Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.	1.086	1.086
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	629.572	341.274
Sanko Holding A.Ş.	3.910	54.880
Sanko Enerji Sanayi ve Tic. A.Ş.	128	128
Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2.264.785	—
Toplam	2.899.481	397.368
Ertelenmiş Finansman Giderleri	(89.181)	(9.914)
	2.810.300	387.454
d-) İlişkili taraflara kısa vadeli finansal borçlar		
Abdülkadir Konukoğlu	122.823.979	120.816.430
Cengiz Konukoğlu	26.137.186	24.137.186
Emine Koçer	1.066.002	13.316.002
Ülgen Konukoğlu	11.216.937	10.216.937
	161.244.104	168.486.555

Ortakların beyanına göre, Şirket'ten herhangi bir vade farkı, faiz, kur farkı, hizmet bedeli vb. alınmayacak olup bu borçlara ilişkin faiz tahakkuku hesaplanmamıştır.

e-) İlişkili taraflardan elde edilen gelirler

1 Ocak - 30 Haziran 2023	Kira Gelirleri	Gayrimenkul Satışları
Asce Konut Emlak Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	21.600	86.750
Sanko Holding A.Ş.	23.729	—
İbrahim Konukoğlu	—	633.000
Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	25.085	—
Sanko Özel Eğitim Hizmetleri A.Ş.	22.373	—
Asce Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	21.600	—
Asce Yatırım ve Mühendislik A.Ş.	21.600	—
Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	21.600	—
Asce Tarım ve Sanayi A.Ş.	21.600	—
Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri Sanayi Ticaret A.Ş.	21.600	—
Toplam	200.787	719.750

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak – 30 Haziran 2022 Kira Gelirleri	1 Ocak – 30 Haziran 2022 Faiz Gelirleri	1 Ocak – 30 Haziran 2022 Diğer Gelirler	1 Ocak – 30 Haziran 2022 Gayrimenkul satışları
Asce Enerji San. ve Tic. A.Ş.	10.200	32.621	1.000.000	--
Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	728.452
Sanko Holding A.Ş.	8.390	--	--	--
Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.	20.466	--	--	--
Sanko Özel Eğitim Hizm.A.Ş.	17.797	--	--	--
Toplam	56.853	32.621	1.000.000	728.452

f-) İlişkili taraflardan yapılan alışlar ve/veya ödenen giderler:

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2023
	Hakediş Giderleri	Diğer Giderler
Asce Konut Emlak Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	3.943.970	--
Sanko Holding A.Ş.	--	145.934
Sanko Enerji Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	--	109
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	--	1.572.300
Toplam	3.943.970	1.718.343

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022
	Hakediş Giderleri	Diğer Giderler
Sanko Holding A.Ş.	--	52.489
Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	2.950
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	--	683.480
Toplam	--	738.919

g-) Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

Cari dönemde Şirket de görev yapan üst düzey yöneticilere, şirketteki profesyonel görevleri nedeniyle toplam 90.000 TL (01 Ocak-30 Haziran 2022 – 8.500 TL) ücret ve benzeri menfaatler bulunmaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

28.1. Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı Dipnot 18'de belirtilen çıkarılmış sermaye, kar yedekleri ve birikmiş karları/zararları içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar dengede tutulması amaçlanmaktadır.

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

Sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak Şirket'in sermaye yönetiminde borç sermaye oranını izlenmektedir. Bu oran, net borcun toplam özkaynaklara bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır.

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Toplam borçlar	182.575.372	1.155.440.777
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(408.388)	(26.774.166)
Net borç	182.166.984	1.128.666.611
Toplam özkaynaklar	6.535.259.907	4.553.931.879
Net borç/özkaynaklar oranı	3%	25%

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	336.736.042	357.703.707
Kısa vadeli borçlar	180.644.351	178.175.710
Dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar	1,864	2,008

28.2. Finansal Araçlar Kategorileri

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	408.388	26.774.166
Ticari alacaklar	6.817.928	9.058.530
Diğer alacaklar	1.520.371	1.216.715
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	161.244.104	168.486.555
Diğer finansal yükümlülükler	102.304	2.706
Ticari borçlar	7.528.257	5.717.699
Diğer borçlar	4.683.826	768.996

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünilerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçlar, ilişkili taraflara borçlar, finansal borçlar ve diğer parasal yükümlülüklerin iskonto edilmiş kayıtlı değerleri ile birlikte gerçeğe uygun değerine yaklaşık tutarlar üzerinden gösterildiği tahmin edilmekte olup yılsonu kurlarıyla çevrilen dövizde dayalı olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Gerçeğe uygun değer tahmini:

Şirketin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

Seviye 1: Belirli varlık ve yükümlülükler için aktif piyasalardaki kote edilmiş fiyatlardır.

Seviye 2: Seviye 1 içinde yer alan kote edilmiş fiyatlardan başka varlık ve yükümlülükler için direkt veya dolaylı gözlenebilir girdilerdir.

Seviye 3: Gözlenebilir bir piyasa verisi baz alınarak belirlenemeyen varlık ve yükümlülükler için girdilerdir.

30 Haziran 2023 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.348.234.000	—	—	6.348.234.000

31 Aralık 2022 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.319.354.000	—	—	5.319.354.000

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

Faiz oranı riski yönetimi

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket'in, değişken faizli varlık ve yükümlülükleri bulunmadığından faiz oranı riski söz konusu değildir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kredi riski yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklilerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşılmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak ve gerektiği takdirde teminat olarak karşılamaaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri- 30 Haziran 2023

	Alacaklar				Banka Mevduatları
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	39.898	6.778.030	—	1.520.371	376.479
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	39.898	1.421.343	—	1.520.371	376.479
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	—	5.356.687	—	—	—
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	5.356.687	—	—	—
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	—	—	—	—	—
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	—	4.237.399	—	10.856.043	—
- Değer düşüklüğü (-)	—	(4.237.399)	—	(10.856.043)	—
- Net değer'in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	—	—	—	—	—
- Değer düşüklüğü (-)	—	—	—	—	—
- Net değer'in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	—	—	—	—	—

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri- 31 Aralık 2022	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka Mevduatları
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihli itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	669.007	8.389.523	—	1.216.715	26.753.266
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	669.007	4.237.993	—	1.216.715	26.753.266
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	—	4.151.530	—	—	—
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	4.151.530	—	—	—
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	—	—	—	—	—
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	—	4.423.572	—	10.006.997	—
- Değer düşüklüğü (-)	—	(4.423.572)	—	(10.006.997)	—
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	—	—	—	—	—
- Değer düşüklüğü (-)	—	—	—	—	—
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	—	—	—	—	—

Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Likidite risk yönetimi

Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

Likidite riski tabloları

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

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal borçların vade dağılımını göstermektedir:

30 Haziran 2023		Sözleşme	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	uyarınca nakit çıkışlar toplamı			
Türev olmayan finansal yükümlülükler	161.346.408	161.346.408	–	102.304	161.244.104
Finansal borçlar	161.244.104	161.244.104	–	–	161.244.104
Diğer finansal yükümlükler	102.304	102.304	–	102.304	–
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	12.212.082	12.375.488	–	12.375.488	–
Ticari borçlar	7.528.257	7.691.662	–	7.691.662	–
Diğer borçlar	4.683.826	4.683.826	–	4.683.826	–
Toplam	173.558.490	173.721.896	–	12.477.792	161.244.104

31 Aralık 2022		Sözleşme	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	uyarınca nakit çıkışlar toplamı			
Türev olmayan finansal yükümlülükler	168.489.261	168.489.261	2.706	168.486.555	–
Finansal borçlar	168.486.555	168.486.555	–	168.486.555	–
Diğer finansal yükümlükler	2.706	2.706	2.706	–	–
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	6.486.695	6.632.997	5.878.728	–	754.269
Ticari borçlar	5.717.699	5.864.001	5.864.001	–	–
Diğer borçlar	768.996	768.996	14.727	–	754.269
Toplam	174.975.956	175.122.258	5.881.434	168.486.555	754.269

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kur riski yönetimi

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır. Aşağıdaki tablo her bir finansal enstrüman sınıfı için Şirket'in yabancı para riskini göstermektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdadır.

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem 30.06.2023		
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	60.871	42	2.126
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	60.871	42	2.126
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	60.871	42	2.126
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	--	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--	--
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük)	--	--	--
Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	60.871	42	2.126

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

30 Haziran 2023

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık/Yükümlülüğü	100	(100)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	—	—
3- ABD Doları Net Etki	100	(100)
EURO'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	5.987	(5.987)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	—	—
6- EUR Net Etki	5.987	(5.987)
Toplam (3+6)	6.087	(6.087)

Döviz pozisyonu tablosu

**Önceki dönem
31.12.2022**

	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	—	—	—
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	8.499.264	452.280	2.126
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	—	—	—
3. Diğer	—	—	—
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	8.499.264	452.280	2.126
5. Ticari Alacaklar	—	—	—
6a. Parasal Finansal Varlıklar	—	—	—
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	—	—	—
7. Diğer	—	—	—
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	—	—	—
9. Toplam Varlıklar (4+8)	8.499.264	452.280	2.126
10. Ticari Borçlar	—	—	—
11. Finansal Yükümlülükler	—	—	—
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	—	—	—
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	—	—	—
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	—	—	—
14. Ticari Borçlar	—	—	—
15. Finansal Yükümlülükler	—	—	—
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	—	—	—
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	—	—	—
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	—	—	—
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	—	—	—
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük)	—	—	—
Pozisyonu (19a-19b)	—	—	—
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	—	—	—
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	—	—	—
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	8.499.264	452.280	2.126

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2022

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık/Yükümlülüğü	845.688	(845.688)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki	845.688	(845.688)
EURO'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	4.239	(4.239)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EUR Net Etki	4.239	(4.239)
Toplam (3+6)	849.927	(849.927)

29. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirket, finansal araçlarının tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Şirket'in finansal araçlarının kayıtlı değerleri makul değerlerini yansıtmaktadır.

Şirket'in spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Finansal varlıklar, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemsiz olacağı ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

30. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Şirket'in 27 -28 Temmuz 2023 tarihlerinde talep toplanarak halka arz edilen hisse senetleri, 3 Ağustos 2023 tarihinde BIST Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır. Ayrıca Şirket'in ödenmiş sermayesi 659.000.000 TL'ye çıkarılmış olup, kayıtlı sermaye tavanı ise 23.000.000.000 TL olmuştur.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	60.955	26.419.264
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oramda İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	6.633.506.892	5.599.426.814
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		84.267.432	83.526.578
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	6.717.835.279	5.709.372.656
E	Finansal Borçlar	Md.31	161.244.104	168.486.555
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	102.304	2.706
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	6.535.259.907	4.553.931.879
	Diğer Kaynaklar		21.228.964	986.951.516
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	6.717.835.279	5.709.372.656
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli- Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	60.955	26.419.264
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Anıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrimakdi Krediler	Md.31	7.800.620	9.553.069
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	--	26.334.235

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	K/D	≤ %10	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	(B+A1)/D	≥ %51	99%	98%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	(A+C-A1)/D	≤ %49	0%	0%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	B2/D	≤ %20	0%	0%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	C2/D	≤ %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	(E+F+G+H+J)/İ	≤ %500	3%	4%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	(A2-A1)/D	≤ %10	0,0%	0,5%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	(L/D)	≤ %10	0,0%	0,5%