

**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLAR**



Grant Thornton

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na
İstanbul

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Cad.
No. 14 Kat:10
34396 Sarıyer/İstanbul, Turkey

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

Görüş

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Asce")'nin 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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



Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Tarafımızca; aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir:

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması	
Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (“TMS 29”) standardı uygulanmıştır. TMS 29, finansal tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2023 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2023 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebepler ile birlikte, TMS 29’un uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29’un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. TMS 29’un uygulanmasına yönelik açıklamalar Not 2.1’de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: •Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, •Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29’a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi, •Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi, •Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi, •Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi, •Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, •TMS 29’un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS’lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi. TMS 29 uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.



Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Stoklar	
Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Şirket stoklarını maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değerden düşük olanıyla muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla stoklar, Şirket'in toplam varlıklarının %6'sını oluşturmakta olup toplam değeri 856.146.801 TL'dir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in 856.146.801 TL olarak muhasebeleştirdiği stoklar, 97.971.462 TL maliyet bedeliyle yapım aşamasındaki inşaat projeleri, 155.000.000 TL maliyet bedeliyle arsa ile 603.154.339 TL maliyet bedeliyle tamamlanan projelerin maliyetlerinden ve diğer stoklardan oluşmaktadır. Şirket'in toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.	Denetimimiz sırasında, stoklar ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen arsa maliyetleri ve inşaat harcamaları, örneklem yöntemi ile seçilen fatura ve hakediş belgeleri ile kontrol edilmiştir. - Satılan işyeri ve konutların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasını, bilanço ve gelir tablosu hareketlerinin mutabakatı yapılarak kontrol edilmiştir. - Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarını test edilmiştir. - Stokların net gerçekleşebilir değerleri gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir. - Stok değer düşüklüğü bulunup bulunmadığına ilişkin gerçekleştirdiğimiz tüm bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır. - Stoklara ilişkin finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgiler incelenmiş, sunulan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için yeterli olup olmadığı tarafımızca sorgulanmış ve yeterli açıklama içerdiği sonucuna varılmıştır.



Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %85'ini oluşturmakta olup toplam değeri 12.771.074.600 TL (31 Aralık 2022: 8.764.854.837 TL) 'dir (Dipnot 13). 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir. - Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. - Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'na takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlanmış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir. - Şirket'in değerlendirme çalışmasını yapan uzman kuruluş tarafından hazırlanan değerlendirme raporu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.



Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu finansal tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin ilgili etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 08.05.2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Aykut Halit'tir.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of Grant Thornton International



Aykut HALİT
Sorumlu Ortak, Baş Denetçi

İstanbul, 08.05.2024

İÇİNDEKİLER

SAYFA

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

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-20
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	20-21
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	22
DİPNOT 6	SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	22
DİPNOT 7	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	22-23
DİPNOT 8	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	24
DİPNOT 9	STOKLAR.....	24-25
DİPNOT 10	DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	25
DİPNOT 11	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	25-26
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.....	29-30
DİPNOT 17	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR.....	30-31
DİPNOT 18	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	32-33
DİPNOT 19	HASILAT	34
DİPNOT 20	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	34-35
DİPNOT 21	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	36
DİPNOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	36
DİPNOT 23	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	36-37
DİPNOT 24	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	37
DİPNOT 25	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	38-39
DİPNOT 26	PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	39
DİPNOT 27	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	40-42
DİPNOT 28	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	42-50
DİPNOT 29	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	50
DİPNOT 30	PARASAL KAZANÇ / (KAYIP).....	50
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	51-52

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2023	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.142.953.359	44.116.575
Ticari Alacaklar			
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7-27	6.617.486	1.102.342
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	5.017.127	13.823.662
Diğer Alacaklar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	2.524.505	2.004.817
Stoklar	9	856.146.801	1.211.271.714
Peşin Ödenmiş Giderler	11	14.181.582	6.235.671
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	25	7.019.946	—
Diğer Dönen Varlıklar	10	81.746.344	58.479.851
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.116.207.150	1.337.034.632
Duran Varlıklar			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	12.771.074.600	8.764.854.837
Maddi Duran Varlıklar	14	60.054.731	64.671.502
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	15	258.161	405.419
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		12.831.387.492	8.829.931.758
TOPLAM VARLIKLAR		14.947.594.642	10.166.966.390

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2023	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
<i>İlişkili Taraflara Borçlanmalar</i>	12-27	3.474.104	277.620.214
Diğer Finansal Yükümlülükler	12	--	4.459
Ticari Borçlar			
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7-27	31.582.732	638.419
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	11.025.659	8.782.800
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17.a	1.687.717	778.933
Diğer Borçlar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	79.452	24.266
Ertelenmiş Gelirler	11	2.996.174	3.148.847
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	25	--	1.976.736
Kısa Vadeli Karşılıklar			
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	17.b	843.604	338.926
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	1.446.333	271.733
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		53.135.775	293.585.333
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	1.612.054	1.242.831
Uzun Vadeli Karşılıklar			
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	17.c	1.946.105	1.256.423
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	--	1.788.538.986
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.558.159	1.791.038.240
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	18	659.000.000	560.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	1.588.781.693	2.402.354.305
Paylara İlişkin Primler	18	1.272.171.956	--
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
<i>Diğer Kazanç / (Kayıplar)</i>		(643.387)	--
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	693.028	693.028
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	18	7.419.300.104	5.382.399.372
Dönem Net Kârı/Zararı		3.951.597.314	(263.103.888)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		14.890.900.708	8.082.342.817
TOPLAM KAYNAKLAR		14.947.594.642	10.166.966.390

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 31.12.2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KAR VEYA ZARAR
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.- 31.12.2023	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.- 31.12.2022
<u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</u>			
Hasılat	19	22.935.900	249.527.275
Satışların Maliyeti (-)	19	(7.202.467)	(125.427.830)
BRÜT KAR/ZARAR		15.733.433	124.099.445
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(81.880.499)	(81.624.903)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	(445.965)	(8.359.359)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	17.700.349	29.489.286
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(6.103.296)	(9.209.814)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(54.995.978)	54.394.655
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	3.853.251.145	15.446.553
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	(6.562.537)	(83.156.000)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		3.791.692.630	(13.314.792)
Finansman Giderleri (-)	24	(297.696)	(14.455.681)
Finansman Gelirleri	24	183.361.487	14.094.148
Parasal Kazanç / (Kayıp)	30	(215.631.314)	(175.485.487)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		3.759.125.107	(189.161.812)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		192.472.207	(73.942.076)
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	25	--	(23.624.617)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	25	192.472.207	(50.317.459)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		3.951.597.314	(263.103.888)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		3.951.597.314	(263.103.888)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları	26	3.951.597.314	(263.103.888)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	6,555	(0,502)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	26	6,555	(0,502)
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	17	(643.387)	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(643.387)	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		3.950.953.927	(263.103.888)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:			
Ana Ortaklık Payları		3.950.953.927	(263.103.888)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 31.12.2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nın 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri/ (İskontoları)	Diğer Kazanç/(Kayıplar)	Kıstlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
							Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
01.01.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	500.000.000	2.394.652.130	--	--	693.028	(535.390.818)	62.307.118	2.422.261.458
Yeniden değerlendirme farkları	2.7	--	--	--	--	--	7.357.013.607	--	7.357.013.607
Yeniden değerlendirme ertelenmiş vergi etkisi	2.7	--	--	--	--	--	(1.471.402.722)	--	(1.471.402.722)
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	--	--	--
Sermaye ödemesi		13.200.000	1.694.480	--	--	--	62.307.118	(62.307.118)	--
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)	2.7	46.800.000	6.007.695	--	--	--	(18.397.733)	--	(3.503.253)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	--	--	(11.730.080)	--	41.077.615
31.12.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	560.000.000	2.402.354.305	--	--	693.028	5.382.399.372	(263.103.888)	8.082.342.817
01.01.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	560.000.000	2.402.354.305	--	--	693.028	5.382.399.372	(263.103.888)	8.082.342.817
Sermaye ödemesi (Halka arz)	18	99.000.000	15.029.286	--	--	--	--	--	114.029.286
Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen artış	18	--	--	1.272.171.956	--	--	--	--	1.272.171.956
Geçmiş yıl zararlarının sermaye düzeltilmesi olumlu farklarından mahsubu	18	--	(828.601.898)	--	--	--	828.601.898	--	--
Yeniden değerlendirme ertelenmiş vergi etkisi	25	--	--	--	--	--	1.471.402.722	--	1.471.402.722
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	(263.103.888)	263.103.888	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	(643.387)	--	--	3.951.597.314	3.950.953.927
31.12.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	659.000.000	1.588.781.693	1.272.171.956	(643.387)	693.028	7.419.300.104	3.951.597.314	14.890.900.708

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 31.12.2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.- 31.12.2023	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.- 31.12.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		150.394.713	(441.901.777)
Dönem Karı/(Zararı)		3.951.597.314	(263.103.888)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(4.147.929.940)	79.580.853
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	14	8.168.951	5.349.214
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler	9	6.820.720	--
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17.c	354.756	912.419
- Şüpheli Alacak Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	7	--	367.931
- İzin Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17	637.911	(164.710)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	23	(3.846.016.083)	--
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	25	(192.472.207)	73.942.076
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	23	(672.525)	(8.261.813)
Parasal kazanç / (kayıp)		(124.751.463)	7.435.736
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		354.969.566	(238.586.048)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	348.304.193	459.407.788
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	27	(5.515.144)	20.842.042
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	8.806.535	43.662.402
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	27	--	3.521.438
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(519.688)	10.770.064
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	27	30.944.313	(275.615)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	2.242.859	(11.446.026)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	27	--	(823.311.997)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	424.409	(20.681)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	11	(152.673)	(75.390.961)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	1.110.477	(1.820.318)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(30.675.715)	135.475.816
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		158.636.940	(422.109.083)
Vergi Ödemeleri/İadeleri		(8.996.682)	(20.453.996)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		754.455	661.302
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(163.608.602)	196.948.396
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13-14-15	--	270.548.553
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14-15	(163.608.602)	(73.600.157)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.112.050.673	268.287.106
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)	12	(274.150.569)	230.712.744
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları	18	1.386.201.242	37.574.362
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		1.098.836.784	23.333.725
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		1.098.836.784	23.333.725
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	44.116.575	20.782.850
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.142.953.359	44.116.575

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile 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'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli anonim ortaklıktır.

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

Şirket 03.08.2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'a kote olmuş olup hisseleri işlem görmeye başlamıştır.

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 Şubesini (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 küll 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 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 08.05.2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") esas alınmıştır.

Finansal tablolar, KGGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur. TFRS; Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda meydana gelen değişikliklere uyum amacıyla tebliğler ile güncellenmektedir.

Şirket'in muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar ise, Şirket'in kanuni kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, Şirket'in durumunu TFRS'ye uygun sunmak amacıyla TL'nin satın alma gücündeki değişimlerle ilgili olanlar dahil olmak üzere gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran varlıklar içerisinde binanın yeniden değerlendirilmesi haricinde, endekslenmiş maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

2.2. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,00000	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773	%156
31 Aralık 2021	686,95	2,70672	%74

Şirket yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nın 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- "Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

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

İlişkideki 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.

Şirket, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunu 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar tablosu ile, 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak – 31 Aralık 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 gerçekleştirildiği dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

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 değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme 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 satış gerçekleştirilmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)

- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi 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.

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, borçlarına 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 küll 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. Şirket'in GYO olmadığı dönemde yeniden değerlemeye tabi varlıkların yeniden değerlemesinin ilk defa yapılması nedeniyle özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiş olan tutarlar (7.357.013.607 TL) ve ertelenmiş vergi etkisi (1.471.402.722 TL), Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 07.03.2024 tarihinde yayımlanan 14/382 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuru gereği "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" hesabı "Geçmiş Yıl Karları veya Zararları" hesabına sınıflandırılmıştır.

Ayrıca Şirket, 07.09.2022 tarihli genel kurul kararı ile Sanbir Enerji Üretim A.Ş. (SANBİR) ile küll 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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

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 olanı) 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.

Kiralanan gayrimenkullerden 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 satış 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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Finansal varlıklar

Finansal varlık kategorileri

"İtfa 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 alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

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 gelirede 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 temettüler 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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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.

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 artırıcı 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 değerlerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Yeniden değerlendirme konusu varlıkların yeniden değerlendirilmesinden 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 ("GYO") statüsünde olmadığı finansal dönemlerde bu fondan mahsup edilmiştir.

Şirket'in GYO olmadığı dönemde yeniden değerlemeye tabi varlıkların yeniden değerlendirilmesinin ilk defa yapılması nedeniyle özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiş olan tutarlar (7.357.013.607 TL) ve ertelenmiş vergi etkisi (1.471.402.722 TL), Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 07.03.2024 tarihinde yayımlanan 14/382 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuru gereği "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" hesabı "Geçmiş Yıl Karları veya Zararları" hesabına sınıflandırılmıştır.

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 ölçülmüştür. İlk muhasebeleştirme sonrası dönemde ilgili arsalar üzerinde proje geliştirmeye başladıktan sonra da gerçeğe uygun değer üzerinden izlenmeye devam edilmektedir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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 değer tespiti, 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 değerindeki 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 sağlanamayacağı 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.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulün 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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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 girişi 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 esasından muhasebeleştirilir ve vadesinde ödenmeyen finansman giderleri kredi borcuna ilave edilir.

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 amortismanına tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, şirket kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımni faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Şirket, bu oranın 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.

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

	31.12.2023	31.12.2022
<i>Döviz Alış</i>		
ABD\$	29,4382	18,6983
EURO	32,5739	19,9349
<i>Döviz Satış</i>		
ABD\$	29,4913	18,7320
EURO	32,6326	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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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 planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının 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- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile 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 kârının 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 sınırlı 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 tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ilerde doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile 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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

2.8. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 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.

31 Aralık 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 işlemde 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 muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu;** Geçici istisna, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, şirketlere Asgari Vergi Uygulama Kılavuzu uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesi konusunda geçici bir kolaylık sağlar. Ayrıca değişiklikler, etkilenen şirketler için açıklama gereksinimlerini de içerir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **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 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. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.
- **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 yanittir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nın 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği**; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrelemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. 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 standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

2.9. Portföy Sınırlamalarına Uyum

31 Aralık 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.

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 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla verilmemiştir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nın 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda dikkate alınan faaliyetlerinin sonuçlarıyla birlikte bölümlere göre raporlaması aşağıda yer almaktadır.

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	1 Ocak – 31 Aralık 2022				
	Gayrimenkul	Yatırım Faaliyetleri	GES İşletmeciliği	Perakende Tekstil	Toplam
Hasılat	234.755.473	47.298	1.590.629	13.133.875	249.527.275
Satışların Maliyeti (-)	(101.873.305)	(10.871.051)	(2.326.136)	(10.357.338)	(125.427.830)
BRÜT KAR/(ZARAR)	132.882.168	(10.823.753)	(735.507)	2.776.537	124.099.445
Genel Yönetim Giderleri (-)	(75.095.073)	(2.292.598)	(449.186)	(3.788.045)	(81.624.902)
Pazarlama Giderleri (-)	(8.359.360)	--	--	--	(8.359.360)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28.639.788	14.212	256.599	578.687	29.489.286
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(9.064.102)	(23.921)	(7)	(121.784)	(9.209.814)
FAALİYET KARI/(ZARARI)	69.003.421	(13.126.060)	(928.101)	(554.605)	54.394.655
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	15.215.540	--	--	231.013	15.446.553
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(10.860.223)	(35.903.179)	(36.392.598)	--	(83.156.000)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	73.358.738	(49.029.239)	(37.320.699)	(323.592)	(13.314.792)
Finansman Giderleri (-)	(10.637.612)	(2.661)	(3.702.678)	(112.730)	(14.455.681)
Finansman Gelirleri (+)	13.531.696	9.685	119.677	433.090	14.094.148
Parasal kazanç / (kayıp)	(120.228.837)	13.874.631	37.789.720	(106.921.000)	(175.485.486)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	(43.976.015)	(35.147.584)	(3.113.980)	(106.924.232)	(189.161.811)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri					
Dönem Vergi Gideri (-)	(23.624.617)	--	--	--	(23.624.617)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(88.524.491)	22.587.810	9.756.203	5.863.019	(50.317.459)
DÖNEM KÂRI/ZARARI	(156.125.123)	(12.559.774)	6.642.223	(101.061.213)	(263.103.887)

Diğer Bilgiler	31 Aralık 2022				
	Gayrimenkul	Yatırım Faaliyetleri	GES İşletmeciliği	Perakende Tekstil	Toplam
- Varlıklar Toplamı	10.166.940.650	25.740	--	--	10.166.966.390
- Yükümlülükler Toplamı	2.084.650.665	19.936	--	(47.028)	2.084.623.573

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	20.878	34.438
Banka	1.142.932.481	44.082.137
- Vadesiz Mevduat	514.459	690.450
- Vadeli Mevduat	831.974.562	43.391.687
- B Tipi Likit Fon (*)	310.443.460	--
Toplam	1.142.953.359	44.116.575

31 Aralık 2023 tarihi itibariyle vadeli mevduatların vade gün sayısı 0-4 ay (31 Aralık 2022: 0-3 ay) arasındadır.

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle Şirket'in 235.000.000 adet B Tipi likit fonu bulunmaktadır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

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

6. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar		
-İlişkili taraflardan alacaklar	6.617.486	1.102.342
-Diğer ticari alacaklar	1.839.743	1.656.748
Alacak senetleri		
-Diğer ticari alacak senetleri	3.333.600	12.442.876
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(156.216)	(275.962)
Şüpheli ticari alacaklar	3.669.117	7.288.849
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.669.117)	(7.288.849)
Toplam	11.634.613	14.926.004

31 Aralık 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- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem başı karşılık tutarı	7.288.849	14.241.110
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	--	367.931
Parasal kazanç / (kayıp)	(2.865.277)	(6.276.971)
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	(754.455)	(1.043.221)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	3.669.117	7.288.849

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadesi 3 aya kadar olan ticari alacaklar	8.460.724	2.787.295
Toplam	8.460.724	2.787.295

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

İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadesi geçmiş alacak senetleri (*)	3.333.600	6.840.597
Vadesi 3 aya kadar olan alacak senetleri	—	1.017.473
Vadesi 3-12 aya kadar olan alacak senetleri	—	4.584.807
Toplam	3.333.600	12.442.877

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

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

Kısa Vadeli	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar		
-İlişkili taraflara borçlar	31.582.732	638.419
-Diğer ticari borçlar	11.827.991	9.007.530
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(802.332)	(224.730)
Toplam	42.608.391	9.421.219

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadesi 3 aya kadar olan ticari borçlar	46.341.295	9.662.285
Toplam	46.341.295	9.662.285

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personelden alacaklar	60.500	174.659
Verilen depozito ve teminatlar	606.463	196.732
KDV iade alacakları	1.387.420	1.431.580
Diğer şüpheli alacaklar	7.228.202	16.488.821
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(7.228.202)	(16.488.821)
Diğer	470.122	201.846
Toplam	2.524.505	2.004.817

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem başı karşılık tutarı	16.488.821	27.585.685
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	(2.778.795)	(304.113)
Parasal kazanç / (kayıp)	(6.481.824)	(10.792.751)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	7.228.202	16.488.821

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	79.452	24.266
Toplam	79.452	24.266

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	1.612.054	1.242.831
Toplam	1.612.054	1.242.831

9. STOKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Arsalar (*)	161.820.720	161.820.720
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri (**)	97.971.462	730.115.135
Tamamlanan projeler (***)	603.154.339	317.184.088
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(6.820.720)	--
Diğer stoklar	21.000	2.151.771
Toplam	856.146.801	1.211.271.714

(*) Şirket'in 31 Aralık 2023 itibarıyla arsalarının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2023 döneminde tespit edilmiştir. İlgili arsanın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla toplam 161.820.700 TL olan endekslenmiş maliyet bedelinin gerçeğe uygun değeri 155.000.000 TL olarak tespit edilmiş olup 6.820.720 TL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

(**) Şirket'in ilgili dönem itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projesi; Asce Barak Konutları ve Asce Zeugma2 İş Merkezidir. Şirket'in 31 Aralık 2023 itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projesinin arsasının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2023 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelerin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla toplam 97.971.462 TL olan endekslenmiş arsa maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 372.505.000 TL olarak tespit edilmiştir.

(***) Şirket'in ilgili dönemler itibarıyla tamamlanan projesi; Asce Yeni Mahalle Kanyon Konutlarıdır. Şirket'in 31 Aralık 2023 itibarıyla tamamlanmış, satışa hazır projelerine ait meskenlerin gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2023 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelere ait meskenlerin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla toplam 603.154.339 TL olan endekslenmiş maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 2.048.790.000 TL olarak tespit edilmiştir.

10. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	81.715.163	58.401.163
İş avansları	7.478	42.633
Personele verilen avanslar		25.110
Diğer	23.703	10.945
Toplam	81.746.344	58.479.851

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	1.440.700	260.984
Diğer	5.633	10.749
Toplam	1.446.333	271.733

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

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen sipariş avansları		
-Diğer taraflara verilen sipariş avansları	12.078.503	3.884.925
Gelecek aylara ait giderler	2.103.079	2.350.746
Toplam	14.181.582	6.235.671

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nın 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları		
-Diğer taraflardan alınan sipariş avansları (*)	2.996.174	3.148.847
Toplam	2.996.174	3.148.847

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

12. FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara finansal borçlar	3.474.104	277.620.214
Toplam	3.474.104	277.620.214

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal borçları bulunmamaktadır.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kredi kartı yükümlülükleri	—	4.459
Toplam	—	4.459

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Arsalar	31.12.2023	31.12.2022
Dönem başı	7.519.361.061	1.284.406.145
Dönem içi girişler	--	1.682.925
Gerçeğe uygun değer farkı (*)	3.045.495.939	6.233.271.991
Dönem sonu	10.564.857.000	7.519.361.061

Binalar	31.12.2023	31.12.2022
Dönem başı	1.245.493.776	92.144.852
Dönem içi girişler	153.641.143	--
Transferler	--	55.849.110
Gerçeğe uygun değer farkı (*)	807.082.681	1.097.499.814
Dönem sonu	2.206.217.600	1.245.493.776

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

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değeri Aralık 2023 tarihinde Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme raporları ile belirlenmiştir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nın 31.12.2023 tarihindeki satın alınm gücü ile ifade edilmiştir.)

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31.12.2021	Girışler	Çıkışlar (-)	Değer Farkı	Transfer	31.12.2022	Girışler	Çıkışlar (-)	Değer Farkı	Gerçeğe Uygun	31.12.2023
Binalar	8.187.366	--	--	24.075.171	--	32.262.537	--	--	(6.562.537)	--	25.700.000
Tesis, makine ve cihazlar (*)	92.662.196	--	(92.662.196)	--	--	--	--	--	--	--	--
Taşıtlar	300.556.244	--	(294.263.792)	--	--	6.292.452	9.718.185	(672.957)	--	--	15.337.680
Demirbaşlar	15.821.825	1.622.020	(2.111.840)	--	--	15.332.005	181.060	--	--	--	15.513.065
Yapılmakta olan yatırımlar	16.770.942	930.708	(4.699.469)	--	(12.961.224)	40.957	--	--	--	--	40.957
Özel maliyetler	61.601.570	13.320.203	(640.684)	--	12.961.224	87.242.313	--	--	--	--	87.242.313
Maliyet Değeri	495.600.143	15.872.931	(394.377.981)	24.075.171	--	141.170.264	9.899.245	(672.957)	(6.562.537)	--	143.834.015
Binalar	2.002.882	163.748	--	(2.166.630)	--	--	--	--	--	--	--
Tesis, makine ve cihazlar (*)	19.204.313	--	(19.204.313)	--	--	--	--	--	--	--	--
Taşıtlar	134.367.753	1.888.301	(130.943.030)	--	--	5.313.024	1.296.685	(672.957)	--	--	5.936.752
Demirbaşlar	9.266.079	1.170.263	(1.653.234)	--	--	8.783.108	1.266.838	--	--	--	10.049.946
Özel maliyetler	60.965.402	1.911.756	(474.528)	--	--	62.402.630	5.389.956	--	--	--	67.792.586
Birikmiş Amortismanlar (-)	225.806.429	5.134.068	(152.275.105)	(2.166.630)	--	76.498.762	7.953.479	(672.957)	--	--	83.779.284
Net Defter Değeri	269.793.714					64.671.502					60.054.731

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Şirket'in amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Maddi duran varlıklar	7.953.479	5.134.068
Maddi olmayan duran varlıklar	215.472	215.146
Toplam	8.168.951	5.349.214

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	31.12.2021	Girışler	31.12.2022	Girışler	31.12.2023
Yazılım ve programlar	1.297.381	195.191	1.492.572	68.214	1.560.786
Maliyet Değeri	1.297.381	195.191	1.492.572	68.214	1.560.786
Yazılım ve programlar	872.007	215.146	1.087.153	215.472	1.302.625
Birikmiş İtfa Payları (-)	872.007	215.146	1.087.153	215.472	1.302.625
Net Defter Değeri	425.374		405.419		258.161

16. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu Yükümlülükler:

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla aleyhine yürütülen 7 adet davanın tutarı 3.205.706 TL'dir. Ekli mali tablolarda bu yükümlülükler için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Teminat, rehin ve ipotekler

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin				
Toplam Tutarı	--	7.714.260	--	15.740.871
-TL	1.816.000	1.816.000	9.578.924	9.578.924
-ABD\$	200.000	5.898.260	200.000	6.161.947
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		7.714.260		15.740.871

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Verilen Kurum	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tedarikçi	5.898.260	6.161.947
Elektrik dağıtım şirketleri	--	3.785.509
İnşaat yapımı için arsa sahiplerine	--	3.295.459
Petrol şirketi	--	2.059.661
Asliye hukuk mahkemesi	--	247.159
İcra dairesi	1.810.000	181.250
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	6.000	9.886
Toplam	7.714.260	15.740.871

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

17.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personel ücret borçları	577.710	359.283
Personele ait ödenecek SGK prim borçları	519.113	261.783
Personele ait ödenecek vergi ve fonlar	590.894	157.867
Toplam	1.687.717	778.933

17.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmamış izin karşılığı	843.604	338.926
Toplam	843.604	338.926

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kullanılmamış izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem Başı	338.926	827.321
Dönem içi ilave izin karşılıkları	637.911	--
Cari dönemde ayrılan izin karşılıkları- (iptalleri)	--	(164.710)
Parasal kazanç / (kayıp)	(133.233)	(323.685)
Dönem Sonu	843.604	338.926

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

17.c Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	1.946.105	1.256.423
Toplam	1.946.105	1.256.423

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'ıncı 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, 31.12.2023 tarihi itibarıyla 35.058,58 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2022: 23.489,83 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. 31.12.2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla karşılıklar %1,24 (2022: %2,52) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
1 Ocak bakiyesi	1.256.423	1.192.472
Cari dönem hizmet maliyeti	354.756	912.419
Cari dönem faiz maliyeti	185.444	--
Cari dönem içerisinde yapılan ödemeler (-)	--	(381.919)
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	643.387	--
Parasal kazanç / (kayıp)	(493.905)	(466.549)
Dönem sonu	1.946.105	1.256.423

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

18.a Ödenmiş Sermaye

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %
Abdulkadir KONUKOĞLU	320.400.000	48,62	386.400.000	69,00
Emine KOÇER	39.200.000	5,95	39.200.000	7,00
Cengiz KONUKOĞLU	39.200.000	5,95	39.200.000	7,00
Sami KONUKOĞLU	39.200.000	5,95	39.200.000	7,00
Ülgen KONUKOĞLU	39.200.000	5,95	39.200.000	7,00
Abdulkadir Konukoğlu (Sami Oğlu)	16.800.000	2,55	16.800.000	3,00
Halka Arz	165.000.000	25,04	--	0,00
Ödenmiş Sermaye	659.000.000	100	560.000.000	100
Sermaye enflasyon düzeltmesi olumlu farkları	1.588.781.693		2.402.354.305	
	2.247.781.693		2.962.354.305	

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla tedavüldeki hisseler A, B ve C Grubu olmak üzere her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. Tedavüldeki hisselerin 5.600.000 adedi A Grubu, 22.400.000 adedi B Grubu ve 631.000.000 adedi C Grubu olmak üzere 659.000.000 adet paya ayrılmıştır.

18.b Paylara ilişkin primler

Şirket'in 27 – 28 Temmuz 2023 tarihlerinde halka arz edilen 165.000.000 TL nominal bedelli payların 66.000.000 adedi ortak satışı olarak kalan 99.000.000 adedi nakit sermaye artırımını yolu ile gerçekleştirmiş olup gerçekleşen endekslenmemiş primli satış tutarı 2.079.000.000 TL'dir. Bu tutarın endekslenmemiş 831.600.000 TL'lik kısmı ortak satışına ait olup halka arz giderleri düşülmüş endekslenmiş net primli satış tutarı 1.272.171.956 TL'dir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

18.c Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yasal Yedekler	693.028	693.028
Toplam	693.028	693.028

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.

18.d Geçmiş yıllar karları/(zararları)

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

Geçmiş yıl karları/(zararları)	31.12.2023	31.12.2022
Dönem başı	5.382.399.372	(535.390.818)
İşletme birleşmelerinden girişler	--	(11.730.080)
Yeniden değerlendirme fonundan transfer (Dipnot 2.6)	1.471.402.722	5.885.610.885
Geçmiş yıl zararlarının sermaye düzeltmesi olumlu farklarından mahsubu (*)	828.601.898	--
Sermayeye transfer	--	(18.397.733)
Net dönem karından/(zararından) transfer	(263.103.888)	62.307.118
Dönem sonu	7.419.300.104	5.382.399.372

(*) Şirket, 03.05.2024 tarihinde almış olduğu yönetim kurulu kararı uyarınca 31.12.2023 tarihindeki geçmiş yıl zararlarını sermaye düzeltmesi olumlu farklarından mahsup etmiştir.

18.e Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, 6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarında yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/IFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarında yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Farklar
31.12.2023			
Ödenmiş Sermaye	659.000.000	659.000.000	--
Sermaye Düzeltme Farkları	1.752.487.956	1.588.781.693	163.706.263
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	1.207.707.184	1.272.171.956	(64.464.772)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	897.384	693.028	204.356
	3.620.092.524	3.520.646.677	99.445.847

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

19. HASILAT

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Tamamlanmış gayrimenkul satışları	3.491.734	222.985.792
Konut kira gelirleri	19.411.361	14.593.164
Diğer satışlar (*)	35.035	13.923.823
Brüt Satışlar	22.938.130	251.502.779
Satış iadeleri (-)	—	(882.196)
Satış iskontoları (-)	(2.230)	(1.093.308)
Satış İndirimleri (-)	(2.230)	(1.975.504)
Net Satışlar	22.935.900	249.527.275
Satılan gayrimenkullerin maliyeti (-)	(7.202.467)	(101.873.305)
Satılan ticari mallar maliyeti (-) (**)	—	(10.357.338)
Satılan hizmet maliyeti (-) (***)	—	(13.197.187)
Toplam maliyetler (-)	(7.202.467)	(125.427.830)
Brüt kar/(zarar)	15.733.433	124.099.445

(*) 01.01.-31.12.2022 dönemi itibariyle diğer satışlar Şirket'in SANKOPARK ve GES şubelerinin satış gelirlerinden oluşmaktadır.

(**) 01.01.-31.12.2022 dönemi itibariyle SANKOPARK Şubesine ait satışların maliyetinden oluşmaktadır.

(***) 01.01.-31.12.2022 dönemi itibariyle ASCE YAT ve GES şubelerine ait satışların maliyetinden oluşmaktadır.

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	445.965	8.359.359
Genel yönetim giderleri	81.880.499	81.624.903
Toplam	82.326.464	89.984.262

Dönemler itibariyle Şirket'in pazarlama satış dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri		
Reklam ve ilan giderleri	445.965	8.359.359
Toplam	445.965	8.359.359

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
İşçi ücret ve giderleri	20.675.331	13.482.232
Haberleşme giderleri	1.280.008	900.144
Denetim ve danışmanlık giderleri	--	4.477.805
Ofis giderleri	5.213.755	3.264.945
Seyahat giderleri	1.253.228	717.847
Sigorta giderleri	2.625.493	1.035.668
Bakım ve onarım giderleri	17.737.923	5.122.436
Taşıt kira ve diğer giderleri	1.028.234	846.153
Güvenlik giderleri	5.733.131	4.122.053
Vergi, resim ve harçlar	7.436.288	9.471.891
Abone ve aidat giderleri	2.723.029	2.589.782
İş yeri kira giderleri	655.586	2.023.909
Bağış ve yardım giderleri	--	19.618.901
Kıdem tazminatı karşılığı	354.756	530.500
Amortisman ve itfa payları	8.168.951	5.349.214
Diğer	6.994.786	8.071.423
Toplam	81.880.499	81.624.903

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nın 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Taşeron giderleri	7.202.467	101.873.305
İşçi ücret ve giderleri	20.675.331	13.482.232
Haberleşme giderleri	1.280.008	900.144
Denetim ve danışmanlık giderleri	--	4.477.805
Ofis giderleri	5.213.755	3.264.945
Seyahat giderleri	1.253.228	717.847
Sigorta giderleri	2.625.493	1.035.668
Bakım ve onarım giderleri	17.737.923	5.122.436
Taşıt kira ve diğer giderleri	1.028.234	846.153
Güvenlik giderleri	5.733.131	4.122.053
Satılan ticari mallar maliyeti	--	10.357.338
Satılan hizmet maliyeti	--	13.197.187
Vergi, resim ve harçlar	7.436.288	9.471.891
Abone ve aidat giderleri	2.723.029	2.589.782
Reklam ve ilan giderleri	--	8.359.360
İş yeri kira giderleri	655.586	2.023.909
Bağış ve yardım giderleri	--	19.618.901
Kıdem tazminatı karşılığı	354.756	530.500
Amortisman ve itfa payları	8.168.951	5.349.214
Diğer	6.994.786	8.071.422
Toplam	89.082.966	215.412.092

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Ertelenmiş finansman gelirleri	4.037.072	14.185.103
Kur farkı gelirleri	402.279	11.302.232
Konusu kalmayan karşılıklar	3.533.250	2.034.597
Dask tazminat gelirleri	8.478.796	--
Diğer	1.248.952	1.967.354
Toplam	17.700.349	29.489.286

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Esas Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Ertelenmiş finansman giderleri	400.777	1.085.440
Karşılık giderleri	--	367.931
Kur farkı giderleri	59.037	7.051.878
Matrah artırımından kaynaklı ödenen Kurumlar Vergisi	5.538.824	--
Diğer	104.658	704.565
Toplam	6.103.296	9.209.814

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Sabit kıymet satış karları	672.525	8.261.813
Finansal varlık satış karları	--	7.184.740
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (*)	3.852.578.620	--
Toplam	3.853.251.145	15.446.553

(*) Şirket 26.12.2023 tarihinde Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerleme raporu temin etmiş olup, maliyet bedeli yeniden değerlendirme tutar arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda "yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler" hesabı altında muhasebeleştirilmiştir.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Finansal varlık satış karları	--	(10.860.223)
Sabit kıymet satış karları	--	(72.295.777)
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer azalışları (*)	(6.562.537)	--
Toplam	(6.562.537)	(83.156.000)

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Faiz gelirleri	183.361.487	14.094.148
Toplam	183.361.487	14.094.148

Finansman Giderleri (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Faiz giderleri	222.611	6.637.930
Kredilere ilişkin kur farkı giderleri	--	7.514.636
Diğer finansman giderleri	75.085	303.115
Toplam	297.696	14.455.681

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alm gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergiler	7.019.946	–
Toplam	7.019.946	–

Bilançoda yer alan kurumlar vergisi yükümlülükleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Cari kurumlar vergisi karşılığı	–	23.624.617
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	–	(21.647.881)
Toplam	–	1.976.736

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.

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 muhasebeleştirilmektedir. 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 olup 7456 sayılı kanun ile 01.10.2023 tarihinden itibaren %25 oranına yükseltilmiştir.

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenen vergi varlıkları	--	41.685.257
Ertelenen vergi yükümlülükleri	--	(1.788.538.986)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / varlığı, net	–	(1.746.853.729)

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	--	--	(720.669.557)	(158.547.302)
Kıdem tazminatı karşılığı	--	--	1.256.423	276.413
Ticari borç reeskontu	--	--	(241.066)	(53.035)
Ticari alacak reeskontu	--	--	304.168	43.051
Stoklar enflasyon farkları	--	--	(745.544.115)	(164.019.705)
İzin karşılıkları	--	--	338.926	74.564
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	--	--	(7.339.245.759)	(1.467.849.152)
Bina gerçeğe uygun değer farkı	--	--	(17.767.848)	(3.553.570)
Şüpheli alacak karşılığı	--	--	23.777.670	5.231.087
Diğer	--	--	(642.440)	(141.337)
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	--	--	(8.798.433.598)	(1.788.538.986)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile 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 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.

Gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kurumlar vergisi karşılığı	--	(23.624.617)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	--	(50.317.459)
Toplam	--	(73.942.076)

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem başı	(1.788.538.986)	(269.333.433)
Parasal kazanç / (kayıp)	124.664.057	2.514.628
Dönem vergi geliri/(gideri)	192.472.207	(50.317.459)
Geçmiş yıl kar /(zararlarına) transfer (*)	1.471.402.722	(1.471.402.722)
Dönem sonu	--	(1.788.538.986)

(*) 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 yükümlülüğünün iptal edilmesidir.

26. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Net dönem karı/(zararı)	3.951.597.314	(263.103.888)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	602.854.795	524.469.589
Hisse başına kar/(zarar)	6,555	(0,502)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sanko Holding A.Ş.	4.545	494
Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	14.707	21.628
Abkon Abdulkadir Konukoğlu Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	25.488	18.151
Gazi Ges Enerji Yatırımları A.Ş.	--	18.427
Sanko Üniversitesi	--	28.835
İbrahim Konukoğlu	--	1.043.013
Asce Teknik Yapı A.Ş. (Eski Ünvanı: Asce Gayrimenkul İnşaat San.Ve Ticaret.A.Ş.)	6.576.241	--
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(3.495)	(28.206)
	6.617.486	1.102.342
b-) İlişkili taraflara ticari borçlar		
Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.	891	1.789
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	578.026	562.327
Sanko Holding A.Ş.	17.701	90.427
Sanko Enerji Sanayi ve Tic. A.Ş.	--	212
Asce Konut Emlak San Ve Tic A.Ş.	803.325	--
Asce Teknik Yapı A.Ş. (Eski Ünvanı: Asce Gayrimenkul İnşaat San.Ve Ticaret A.Ş.)	33.113.361	--
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(2.930.572)	(16.336)
	31.582.732	638.419
c-) İlişkili taraflara kısa vadeli finansal borçlar		
Abdülkadir Konukoğlu	3.474.104	199.072.758
Cengiz Konukoğlu	--	39.771.546
Emine Koçer	--	21.941.165
Ülgen Konukoğlu	--	16.834.745
	3.474.104	277.620.214

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

e-) İlişkili taraflardan elde edilen gelirler

1 Ocak - 31 Aralık 2023	Kira Gelirleri	Gayrimenkul Satışları
Asce Enerji A.Ş.	26.974	--
Asce Teknik Yapı A.Ş. (*)	26.974	547.089.820
Asce Konut Emlak San Ve Ticaret A.Ş.	26.974	108.335
Asce Tarım ve Sanayi A.Ş.	26.974	--
Asce Tekstil A.Ş.	26.974	--
Asce Yatırım A.Ş.	26.974	--
Abdulkadir Konukoğlu Holding	26.974	--
Dünya Güneş A.Ş.	26.974	--
Dekormat A.Ş.	26.974	--
Bth yapı A.Ş.	26.974	--
Zeugma Emlak A.Ş.	26.974	--
Abko İnşaat A.Ş.	26.974	--
Abkon Enerji A.Ş.	26.974	--
Toplam	350.662	547.198.155

(*) Şirket'in Asce Teknik Yapı A.Ş. ile 24.07.2017 tarihinde imzalamış olduğu arsa payı karşılığı inşaat yapımı sözleşmesine istinaden 2023 döneminde yapımı tamamlanan Ankara Kanyon Projesi'ne ait arsanın devir bedelidir.

1 Ocak - 31 Aralık 2022	Gayrimenkul Satışları	Kira Gelirleri	Faiz Gelirleri	Diğer Gelirler
Sanko Holding A.Ş.	--	79.139	--	--
Sanko Üniversitesi	--	28.497	--	--
Sanko Tekstil İşletmeleri San Ve Ticaret A.Ş.	--	83.778	--	--
Sanko Özel Eğitim Hizmetleri A.Ş.	--	77.183	--	--
Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri San. Tic. A.Ş.	2.978.203	--	--	--
Asce Enerji San Ve Ticaret A.Ş.	33.528.798	--	--	--
Temko İthalat İhracat Ve Pazarlama A.Ş.	32.664.158	--	--	--
Yörük Yenilenebilir Enerji Teknolojileri Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	--	--	13.679	2.807.433
Gazi Ges Enerji Yatırımları A.Ş.	--	--	9.968	--
Asce Enerji San Ve Ticaret A.Ş.	--	--	62.679	--
Asce Konut Emlak Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	--	--	--	1.399.663
Ulgan Konukoğlu	--	--	--	1.921.421
Abdülkadir Konukoğlu	--	--	--	4.034.984
Toplam	69.171.159	268.597	86.326	10.163.501

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2023
	Hakediş Giderleri	Diğer Giderler
Asce Teknik Yapı A.Ş. (*)	540.628.593	--
Asce Konut Emlak San Ve Ticaret A.Ş	16.487.282	142.654
Toplam	557.115.875	142.654

(*) Şirket'in Asce Teknik Yapı A.Ş. ile 24.07.2017 tarihinde imzalamış olduğu arsa payı karşılığı inşaat yapımı sözleşmesine istinaden 2023 döneminde yapımı tamamlanan Ankara Kanyon Projesi'ne ait proje maliyet bedelidir.

	Finansman Giderleri	Hakediş Giderleri	Bağış Giderleri	Diğer Giderler
Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri Sanayi Ticaret A.Ş	5.209.710	-	-	-
Yörük Yenilenebilir Enerji Teknolojileri Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	742.650	-	-	-
Asce Konut Emlak Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	-	13.169.170	-	-
Sanko Holding A.Ş.	-	-	-	404.501
Sanko Üniversitesi	-	-	9.607.105	-
Abdülkadir Konukoğlu	-	-	-	588.981
Sanko Enerji Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	1.237
Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	10.745
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	3.487.226
Toplam	5.952.360	13.169.170	9.607.105	4.492.690

g-) Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

Cari dönemde Şirket de görev yapan üst düzey yöneticilere, şirketteki profesyonel görevleri nedeniyle toplam 1.715.819 TL (01 Ocak-31 Aralık 2022 – 2.825.617 TL) ücret ve benzeri menfaatler bulunmaktadır.

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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam borçlar	56.693.934	2.084.623.573
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(1.142.953.359)	(44.116.575)
Net borç	(1.086.259.425)	2.040.506.998
Toplam özkaynaklar	14.890.900.708	8.082.342.817
Net borç/özkaynaklar oranı	(%7)	25%

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	2.116.207.150	1.337.034.632
Kısa vadeli borçlar	53.135.775	293.585.333
Dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar	39,83	4,55

28.2. Finansal Araçlar Kategorileri

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	1.142.953.359	44.116.575
Ticari alacaklar	11.634.613	14.926.004
Diğer alacaklar	2.524.505	2.004.817
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	3.474.104	277.620.214
Diğer finansal yükümlülükler	--	4.459
Ticari borçlar	42.608.391	9.421.219
Diğer borçlar	1.691.506	1.267.097

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 düşünülmektedir.

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- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nın 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile 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.

31 Aralık 2023 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.771.074.600	--	--	12.771.074.600

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	8.764.854.837	--	--	8.764.854.837

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-31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2023 tarihindeki satın alın gücü ile ifade edilmiştir.)

Kredi riski yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmamak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşılmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak ve gerektiği takdirde teminat alarak karşılamaktadır. 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- 31 Aralık 2023

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Banka Mevduatları
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	6.617.486	5.017.127	--	2.524.505	1.142.932.481
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	6.617.486	5.017.127	--	2.524.505	1.142.932.481
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	3.669.117	--	7.228.202	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(3.669.117)	--	(7.228.202)	--
- 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	--	--	--	--	--

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2023 tarihindeki satın alınm gücü ile ifade edilmiştir.)

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalman Kredi Riskleri- 31 Aralık 2022

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka Mevduatları
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	DİĞER
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalman azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.102.342	13.823.662	--	2.004.817	34.438
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.102.342	6.983.065	--	2.004.817	34.438
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	6.840.597	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	6.840.597	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	7.288.847	--	16.488.821	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(7.288.847)	--	(16.488.821)	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nın 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile 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:

31 Aralık 2023		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri				
Türev olmayan finansal yükümlülükler	3.474.104	3.474.104	—	3.474.104	—
Finansal borçlar	3.474.104	3.474.104	—	3.474.104	—
Diğer finansal yükümlülükler	—	—	—	—	—
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	44.299.897	45.102.229	43.490.175	—	1.612.054
Ticari borçlar	42.608.391	43.410.723	43.410.723	—	—
Diğer borçlar	1.691.506	1.691.506	79.452	—	1.612.054
Toplam	47.774.001	48.576.333	43.490.175	3.474.104	1.612.054
31 Aralık 2022		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri				
Türev olmayan finansal yükümlülükler	277.624.673	277.624.673	4.459	277.620.214	—
Finansal borçlar	277.620.214	277.620.214	—	277.620.214	—
Diğer finansal yükümlülükler	4.459	4.459	4.459	—	—
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	10.688.316	10.913.046	9.670.215	—	1.242.831
Ticari borçlar	9.421.219	9.645.949	9.645.949	—	—
Diğer borçlar	1.267.097	1.267.097	24.266	—	1.242.831
Toplam	288.312.989	288.537.719	9.674.674	277.620.214	1.242.831

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile 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 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdadır.

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem 31.12.2023		
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	69.443	42	2.094
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	69.443	42	2.094
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)	69.443	42	2.094
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)	69.443	42	2.094

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 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	124	(124)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki	124	(124)
EURO'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	6.821	(6.821)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EUR Net Etki	6.821	(6.821)
Toplam (3+6)	6.945	(6.945)

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki dönem		
	31.12.2022		
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	14.004.485	452.280	2.126
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	14.004.485	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)	14.004.485	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)	14.004.485	452.280	2.126

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile 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	1.393.465	(1.393.465)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki	1.393.465	(1.393.465)
EURO'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	6.985	(6.985)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EUR Net Etki	6.985	(6.985)
Toplam (3+6)	1.400.450	(1.400.450)

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 önemsenmeyecek 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. PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla enflasyon düzeltmesine ilişkin parasal kazanç / (kayıp) farkları aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Stoklar ait enflasyon farkları	249.465.612	285.337.652
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklara ait enflasyon farkları	573.235.550	400.938.015
Maddi olmayan duran varlıklar ait enflasyon farkları	8.943.907	7.482.813
Sermaye enflasyon farkı	(1.179.543.067)	(1.086.710.625)
Hisse senedi ihraç primleri enflasyon farkı	(167.277.858)	--
Yasal yedek enflasyon farkı	(167.140)	(271.142)
Ertelenmiş vergi enflasyon farkı	(124.669.866)	(102.902.489)
Geçmiş yıl karları / (zararları) enflasyon farkı	301.104.413	223.857.734
Gelir tablosu hesaplarına ilişkin enflasyon farkları	123.277.135	96.782.555
	(215.631.314)	(175.485.487)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK-31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2023 tarihindeki satın alın gücü ile ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.142.487.465	43.531.792
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Madde'nin Birinci Fikrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	13.627.221.401	9.976.126.551
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		177.885.776	164.420.575
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	14.947.594.642	10.166.966.390
E	Finansal Borçlar	Md.31	3.474.104	277.620.214
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	4.459
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Md.31	14.890.900.708	8.082.342.817
	Diğer Kaynaklar		53.219.830	1.806.998.900
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	14.947.594.642	10.166.966.390
	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)	1.142.487.465	43.531.792
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/(a)	--	--
J	Gayrimakdû Krediler	Md.31	7.714.260	15.740.871
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/(l)	831.974.562	26.334.235

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Portföy Sınıflamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(c)	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 Fikrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	(B+A1)/D	≥ %51	91%	98%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	(A+C-A1)/D	≤ %49	8%	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	0%	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	7,6%	0%
9 Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	(L/D)	≤ %10	5,6%	0%