

A S C E

**GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLAR**

| <u>İÇİNDEKİLER</u> | <u>SAYFA</u> |
|--|--------------|
| FİNANSAL DURUM TABLOSU | 1-2 |
| KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU | 3 |
| ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU | 4 |
| NAKİT AKIŞ TABLOSU | 5-6 |

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

| VARLIKLAR | Dipnot | (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) | (Bağımsız Denetimden Geçmiş) |
|--|--------|-------------------------------|--------------------------------|
| | | Cari Dönem 30 Eylül 2023 | Önceki Dönem 31 Aralık 2022 |
| Dönen Varlıklar | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 4 | 1.059.652.631 | 26.774.166 |
| Ticari Alacaklar | | | |
| <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | 7-27 | 1.569.752 | 669.007 |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | 7 | 5.729.660 | 8.389.523 |
| Diğer Alacaklar | | | |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i> | 8 | 1.396.826 | 1.216.715 |
| Stoklar | 9 | 290.934.350 | 281.378.715 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 11 | 7.301.030 | 3.784.403 |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar | 25 | 1.331.903 | -- |
| Diğer Dönen Varlıklar | 10 | 39.535.632 | 35.491.178 |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR | | 1.407.451.784 | 357.703.707 |
| Duran Varlıklar | | | |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 13 | 6.348.234.000 | 5.319.354.000 |
| Maddi Duran Varlıklar | 14 | 32.036.711 | 32.155.141 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 15 | | |
| <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i> | 15 | 136.105 | 159.808 |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR | | 6.380.406.816 | 5.351.668.949 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 7.787.858.600 | 5.709.372.656 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

| KAYNAKLAR | Dipnot | (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem | (Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem |
|--|---------------|--|---|
| | | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | | |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | | | |
| <i>İlişkili Taraflara Borçlanmalar</i> | 12-27 | 14.213.979 | 168.486.555 |
| Diğer Finansal Yükümlülükler | 12 | 23.997 | 2.706 |
| Ticari Borçlar | | | |
| <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i> | 7-27 | 327.202 | 387.454 |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i> | 7 | 4.457.352 | 5.330.245 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 17 | 1.479.723 | 472.721 |
| Diğer Borçlar | | | |
| <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i> | 8-27 | 5.397 | -- |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i> | 8 | 3.410.207 | 14.727 |
| Ertelenmiş Gelirler | 11 | 2.512.317 | 1.911.022 |
| Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü | 25 | -- | 1.199.673 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | | | |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i> | 17 | 480.591 | 205.693 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 10 | 314.069 | 164.914 |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 27.224.834 | 178.175.710 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | | |
| Diğer Borçlar | | | |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i> | 8 | 1.335.664 | 754.269 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | | | |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i> | 17 | 737.363 | 762.518 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 25 | -- | 975.748.280 |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 2.073.027 | 977.265.067 |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Ödenmiş Sermaye | 18 | 659.000.000 | 560.000.000 |
| Paylara İlişkin Primler | 18 | 1.104.894.097 | -- |
| Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | | | |
| <i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları</i> | 18 | 4.936.784.569 | 3.949.427.655 |
| Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 18 | 134.442 | 134.442 |
| Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları | 18 | 44.369.782 | (30.537.544) |
| Dönem Net Kârı/Zararı | | 1.013.377.849 | 74.907.326 |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | | 7.758.560.739 | 4.553.931.879 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 7.787.858.600 | 5.709.372.656 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK-30 EYLÜL 2023 VE 2022 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KÂR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

| KÂR VEYA ZARAR KISMI | Dipnot | (Bağımsız Denetimden | (Sınırlı Denetimden | (Bağımsız Denetimden | (Bağımsız Denetimden |
|--|--------|--|--|--|--|
| | | Geçmemiş) Cari Dönem 1 Ocak – 30 Eylül 2023 | Geçmemiş) Cari Dönem 1 Temmuz – 30 Eylül 2023 | Geçmiş) Önceki Dönem 1 Ocak – 30 Eylül 2022 | Geçmiş) Önceki Dönem 1 Temmuz – 30 Eylül 2022 |
| Hasılat | 19 | 12.989.995 | 4.094.973 | 116.515.707 | 13.147.484 |
| Satışların maliyeti (-) | 19 | (5.972.675) | (87.067) | (82.350.787) | (4.558.834) |
| Brüt kâr/zararı | | 7.017.320 | 4.007.906 | 34.164.920 | 8.588.650 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 20 | (43.555.313) | (15.961.048) | (21.308.956) | (5.610.405) |
| Pazarlama giderleri (-) | 20 | (257.948) | (208.807) | (1.705.767) | (424.076) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 22 | 4.443.312 | 3.353.854 | 8.321.583 | 2.274.825 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 22 | (244.081) | 1.268.019 | (431.242) | (97.003) |
| Esas faaliyet kâr/zararı | | (32.596.710) | (7.540.076) | 19.040.538 | 4.731.991 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 23 | 1.029.350.307 | -- | 61.767.789 | 3.730.574 |
| Finansman gideri öncesi faaliyet kâr/zararı | | 996.753.597 | (7.540.076) | 80.808.327 | 8.462.565 |
| Finansman giderleri (-) | 24 | (55.530) | (10.449) | (9.610.407) | (378.098) |
| Finansman gelirleri (+) | 24 | 28.288.416 | 26.957.260 | 6.217.401 | 3.455.693 |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kâr/zararı | | 1.024.986.483 | 19.406.735 | 77.415.321 | 11.540.160 |
| Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri | | (11.608.634) | -- | (11.280.220) | (8.218.306) |
| Dönem vergi gideri/geliri | 25 | -- | -- | (13.101.846) | (6.675.415) |
| Ertelenmiş vergi gideri/geliri | 25 | (11.608.634) | -- | 1.821.626 | (1.542.891) |
| Dönem kâr/zararı | | 1.013.377.849 | 19.406.735 | 66.135.101 | 3.321.854 |
| Pay başına kazanç | | | | | |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç | 26 | 1,751 | 0,032 | 0,131 | 0,007 |
| Diğer kapsamlı gelir | | | | | |
| Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | -- | -- | 2.598.222.455 | 2.598.222.455 |
| Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları/azalışları | | -- | -- | 3.247.778.069 | 3.247.778.069 |
| Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler | | -- | -- | (649.555.614) | (649.555.614) |
| Ertelenmiş vergi gideri/geliri | | 987.356.914 | -- | (649.555.614) | (649.555.614) |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | | 2.000.734.763 | 19.406.735 | 2.664.357.556 | 2.601.544.309 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

| | Dipnot | Ödenmiş sermaye | Primlere İlişkin Paylar | Sermaye düzeltme farkları | Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler | | Birikmiş Karlar | | Özkaynaklar |
|---|-----------|--------------------|-------------------------|---------------------------|---|--|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| | | | | | | Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/ kayıpları | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar kar/ zararları | Net dönem karı/zararı | |
| Bakiye 01.01.2022 | 18 | 500.000.000 | -- | 1.858.508 | 8.500.000 | -- | 134.442 | (26.863.997) | 660.145 | 484.289.098 |
| Önceki dönem karının transferi | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 660.145 | (660.145) | -- |
| Sermaye artırım | | 4.700.000 | -- | (1.858.508) | -- | -- | -- | -- | -- | 2.841.492 |
| Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi | | 8.500.000 | -- | -- | (8.500.000) | -- | -- | -- | -- | -- |
| Birleşme etkisi (Dipnot 2.7) | | 46.800.000 | -- | -- | -- | 1.351.205.200 | -- | (4.333.692) | -- | 1.393.671.508 |
| Toplam kapsamlı gelirler | 26 | -- | -- | -- | -- | 2.598.222.455 | -- | -- | 66.135.101 | 2.664.357.556 |
| Bakiye 30.09.2022 | 18 | 560.000.000 | -- | -- | -- | 3.949.427.655 | 134.442 | (30.537.544) | 66.135.101 | 4.545.159.654 |
| Bakiye 01.01.2023 | 18 | 560.000.000 | -- | -- | -- | 3.949.427.655 | 134.442 | (30.537.544) | 74.907.326 | 4.553.931.879 |
| Önceki dönem karının transferi | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 74.907.326 | (74.907.326) | -- |
| Halka arz | 18 | 99.000.000 | 1.104.894.097 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1.203.894.097 |
| Toplam kapsamlı gelirler | 26 | -- | -- | -- | -- | 987.356.914 | -- | -- | 1.013.377.849 | 2.000.734.763 |
| Bakiye 30.09.2023 | 18 | 659.000.000 | 1.104.894.097 | -- | -- | 4.936.784.569 | 134.442 | 44.369.782 | 1.013.377.849 | 7.758.560.739 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK-30 EYLÜL 2023 VE 2022 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

| | Dipnot | (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) | (Bağımsız Denetimden Geçmiş) |
|---|--------|--|--|
| | | Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | Önceki Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2022 |
| İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | | |
| Dönem Karı (Zararı) | | 1.013.377.849 | 66.135.101 |
| Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler | | | |
| Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler | 14-21 | 2.370.214 | 3.493.130 |
| Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | | | |
| Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | 7-8 | (412.785) | 82.570 |
| Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | | (2.375.554) | -- |
| Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler | | | |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | 17 | 1.569.776 | 174.468 |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler | | (38.296) | (4.102.514) |
| Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler | 24 | (184.598) | (4.544.717) |
| Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler | 24 | 146.302 | 207.869 |
| Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri | | -- | 431.116 |
| Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri | | -- | (196.782) |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler | | -- | 323.652 |
| Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler | | -- | (58.667.789) |
| Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler | | -- | (58.667.789) |
| Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler | | -- | (3.100.000) |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler | | | |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler | 23 | (1.028.880.000) | -- |
| Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler | 25 | 11.608.634 | 11.280.220 |
| Varlık ve Yükümlülüklerdeki değişim öncesi net aktif | | (2.780.162) | 15.618.838 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | | |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler | | | |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) | 27 | (884.893) | 12.771.477 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) | 7 | 2.910.494 | 4.668.340 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler | | | |
| İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) | 27 | -- | 2.000.999 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) | 8 | 2.195.443 | 3.926.054 |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler | 9 | (9.555.635) | 25.489.362 |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) | 11 | (3.516.627) | (1.235.498) |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | | |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) | 27 | (59.783) | (152.627) |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) | 7 | (688.764) | (1.754.352) |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış) | 17 | 1.007.002 | (205.703) |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | | |
| İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) | 27 | 5.397 | (4.938.109) |
| İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) | 8 | 3.976.875 | 209.810 |
| Ertelemiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış) | 11 | 601.295 | (27.178.801) |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | | |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış) | 10 | (4.044.453) | 8.192.104 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) | 10 | 149.155 | (336.979) |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | | (10.684.656) | 37.074.915 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler | 17 | (1.320.033) | (114.289) |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri) | 25 | (2.531.576) | (12.684.214) |
| İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit | | (14.536.265) | 24.276.412 |

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

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

| | Dipnot | (Bağımsız Denetimden Geçmiş) | | (Bağımsız Denetimden Geçmiş) | |
|---|----------|------------------------------|----------------------|------------------------------|------------------|
| | | Cari Dönem | | Önceki Dönem | |
| | | 1 Ocak- Eylül 2023 | 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- Eylül 2022 | 30 Eylül 2022 |
| YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | | | | |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | | | | | |
| Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | | | -- | 104.267.982 | |
| Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | | | 9.091 | -- | |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları | | | | | |
| Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları | 14 | | (2.197.002) | (7.892.275) | |
| Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları | 15 | | (40.171) | (102.656) | |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları | 13 | | -- | (71.264) | |
| Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri | 6 | | -- | 9.875.936 | |
| Yatırım faaliyetlerinden kullanılan nakit | | | (2.228.082) | 106.077.723 | |
| FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | | | | |
| Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri | | | | | |
| Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri | | | 1.203.894.098 | -- | |
| Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri | | | -- | 2.841.492 | |
| İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıktıları) | | | -- | 2.489.711 | |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri | | | | | |
| Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri | 12 | | 21.291 | 9.240 | |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları | | | | | |
| Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları | 12 | | (154.272.576) | (17.654.478) | |
| İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Azalış | | | -- | (120.144.847) | |
| Ödenen Faiz | | | -- | (207.869) | |
| Alınan Faiz | | | -- | 4.544.717 | |
| Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit | | | 1.049.642.813 | (128.122.034) | |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | | 1.032.878.466 | 2.232.101 | |
| Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi | | | -- | -- | |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | | 1.032.878.466 | 2.232.101 | |
| DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 4 | | 26.774.166 | 7.678.247 | |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 4 | | 1.059.652.632 | 9.910.348 | |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 13.02.2023 tarihinde yapılan genel kurul kararında değişen esas sözleşmesine göre ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli anonim ortaklıktır.

Şirket'te 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla toplam 28 kişi çalışmaktadır (31 Aralık 2022: 30 kişi).

Şirket'in şubeleri:

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

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

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

Şirket'in ortak kontrole tabi ortaklığı:

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 27.10.2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

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

2.2. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

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

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yayımlanan duyuru ile Tüketici Fiyat Endeksi (“TÜFE”) oranlarına göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olarak gerçekleştiğinden, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nı (“TFRS”) uygulayan işletmelerin 31.12.2021 tarihli finansal tablolarında TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bununla birlikte KGK tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmamış olup 30.09.2023 tarihli ekli finansal tablolarda TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.3. Para ölçüm ve raporlama birimi

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

2.4. İşletmenin sürekliliği

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

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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

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

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

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

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

- Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları’na göre yapılan değerlendirme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket’in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.
- Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleştirilebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.
- 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.

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

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

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Konsolidasyon esasları

İşletme birleşmeleri

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

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

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

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

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

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

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

Bağlı ortaklıklar

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

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

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

Hasılat

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

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

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

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

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

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

Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("ASKGP") projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Şirket alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce 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 gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

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

Finansal varlıklar

Finansal varlık kategorileri

"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 muhasebeleştirilmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

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

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

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

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

Özkaynağa dayalı finansal varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Borçlanma araçlarının finansal tablo dışı bırakıldığı durumda ise, daha önce kapsamlı gelirden 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 değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Ticari alacaklar / borçlar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

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

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilmektedir. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını 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 değerler defter değerlerinden 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 statüsünde olmadığı finansal dönemlerde bu fondan mahsup edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

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

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk 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 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 sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından elden edilecek kar veya zarar, satılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış anındaki taşınan değeri ile satıştan elde edilen tutar arasındaki fark olarak belirlenir. Bu kar veya zarar oluştuğu döneme ilişkin kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Yıl

Yazılım ve programlar

3-15

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

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

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

Banka kredileri

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

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

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

Borçlanma maliyetleri

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

Kullanım hakkı varlığı

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

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

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

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, şirket kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî 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 yapılandırılmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

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

Kur değişiminin etkileri

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

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

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

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

| | 30.09.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------|------------|------------|
| <i>Döviz Alış</i> | | |
| ABD\$ | 27,3767 | 18,6983 |
| EURO | 29,0305 | 19,9349 |
| <i>Döviz Satış</i> | | |
| ABD\$ | 27,4260 | 18,7320 |
| EURO | 29,0828 | 19,9708 |

Pay başına kazanç (kayıp)

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

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Devlet teşvik ve yardımları

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

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemden gösterilir. Dönem 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 sifra 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 kârının 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 ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. 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 ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

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

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

İzin karşılığı

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit akış raporlaması

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

Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

2.8. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9. Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Eylül 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.

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

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

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

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

| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER | 1 Ocak - 30 Eylül 2022 | | | | |
|---|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| | Gayrimenkul | Yat İşletmeciliği | GES İşletmeciliği | Perakende Tekstil | Toplam |
| Hasılat | 108.653.810 | 23.350 | 739.777 | 7.098.770 | 116.515.707 |
| Satışların Maliyeti (-) | (73.875.003) | (2.997.746) | (693.426) | (4.784.613) | (82.350.788) |
| BRÜT KAR/(ZARAR) | 34.778.807 | (2.974.396) | 46.351 | 2.314.157 | 34.164.919 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | (18.161.065) | (1.236.520) | (117.396) | (1.793.975) | (21.308.956) |
| Pazarlama Giderleri (-) | (1.705.767) | -- | -- | -- | (1.705.767) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 8.117.851 | 7.020 | 119.340 | 77.372 | 8.321.583 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | (368.413) | (11.432) | (3) | (51.393) | (431.241) |
| FAALİYET KARI/(ZARARI) | 22.661.413 | (4.215.328) | 48.292 | 546.161 | 19.040.538 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 7.879.311 | 37.456.609 | 16.263.704 | 168.165 | 61.767.789 |
| FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI | 30.540.724 | 33.241.281 | 16.311.996 | 714.326 | 80.808.327 |
| Finansman Giderleri (-) | (7.829.459) | (167) | (1.722.058) | (58.723) | (9.610.407) |
| Finansman Gelirleri (+) | 5.928.548 | 650 | 55.660 | 232.543 | 6.217.401 |
| VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR) | 28.639.813 | 33.241.764 | 14.645.598 | 888.146 | 77.415.321 |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri | | | | | |
| Dönem Vergi Gideri (-) | (13.101.846) | -- | -- | -- | (13.101.846) |
| Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri) | (1.390.714) | 819.928 | 2.421.175 | (28.763) | 1.821.626 |
| DÖNEM KÂRI/ZARARI | 14.147.253 | 34.061.692 | 17.066.773 | 859.383 | 66.135.101 |

| Diğer Bilgiler | 31 Aralık 2022 | | | | |
|-------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|
| | Gayrimenkul | Yat İşletmeciliği | GES İşletmeciliği | Perakende Tekstil | Toplam |
| - Varlıklar Toplamı | 5.709.372.656 | -- | -- | -- | 5.709.372.656 |
| - Yükümlülükler Toplamı | 1.155.440.777 | -- | -- | -- | 1.155.440.777 |

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

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------|----------------------|-------------------|
| Kasa | 18.355 | 20.900 |
| Banka | 1.059.634.276 | 26.753.266 |
| - Vadesiz Mevduat | 455.423 | 419.031 |
| - Vadeli Mevduat | 1.059.178.853 | 26.334.235 |
| Toplam | 1.059.652.631 | 26.774.166 |

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

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

6. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

| Kısa Vadeli | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Ticari alacaklar | 3.132.673 | 1.691.598 |
| -İlişkili taraflardan alacaklar | 1.571.018 | 686.125 |
| -Diğer ticari alacaklar | 1.561.655 | 1.005.473 |
| Alacak senetleri | 4.215.930 | 7.551.530 |
| -Diğer ticari alacak senetleri | 4.215.930 | 7.551.530 |
| Ertelenmiş finansman gelirleri (-) | (49.191) | (184.598) |
| Şüpheli ticari alacaklar | 4.010.787 | 4.423.572 |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (4.010.787) | (4.423.572) |
| Toplam | 7.299.412 | 9.058.530 |

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

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

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|--|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Dönem başı karşılık tutarı | 4.423.572 | 4.423.572 | 5.261.394 | -- |
| Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar | -- | -- | 82.570 | -- |
| Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-) | (412.785) | (226.612) | (837.536) | -- |
| Dönem sonu toplam karşılık tutarı | 4.010.787 | 4.196.960 | 4.506.428 | -- |

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

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

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

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Vadesi 3 aya kadar olan ticari alacaklar | 3.132.673 | 1.691.598 |
| Toplam | 3.132.673 | 1.691.598 |

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

| İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Vadesi geçmiş alacak senetleri (*) | 3.588.430 | 4.151.530 |
| Vadesi 3 aya kadar olan alacak senetleri | 627.500 | 617.500 |
| Vadesi 3-12 aya kadar olan alacak senetleri | -- | 2.782.500 |
| Toplam | 4.215.930 | 7.551.530 |

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

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---------------|----------------------|-----------------------|
| 0-3 ay arası | -- | 65.000 |
| 3-6 ay arası | 262.430 | 120.000 |
| 6 ay ve üzeri | 3.326.000 | 3.966.530 |
| Toplam | 3.588.430 | 4.151.530 |

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

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

| Kısa Vadeli | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Ticari borçlar | 4.860.892 | 5.864.001 |
| -İlişkili taraflara borçlar | 382.643 | 397.368 |
| -Diğer ticari borçlar | 4.478.249 | 5.466.633 |
| Ertelenmiş finansman giderleri (-) | (76.338) | (146.302) |
| Toplam | 4.784.554 | 5.717.699 |

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

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

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Vadesi 3 aya kadar olan ticari borçlar | 4.860.892 | 5.864.001 |
| Toplam | 4.860.892 | 5.864.001 |

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

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

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Personelden alacaklar | 81.000 | 106.000 |
| Verilen depozito ve teminatlar | 553.639 | 119.396 |
| KDV iade alacakları | 643.160 | 868.820 |
| Diğer şüpheli alacaklar | 7.631.443 | 10.006.997 |
| Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-) | (7.631.443) | (10.006.997) |
| Diğer | 119.027 | 122.499 |
| Toplam | 1.396.826 | 1.216.715 |

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

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

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|--|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Dönem başı karşılık tutarı | 10.006.997 | 10.006.997 | 10.191.562 | 10.191.562 |
| Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar | -- | (1.238.945) | -- | -- |
| Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-) | (2.375.554) | (1.985.655) | (139.621) | (13.545) |
| Dönem sonu toplam karşılık tutarı | 7.631.443 | 6.782.397 | 10.051.941 | 10.178.017 |

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

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------------------|------------------|----------------|
| İlişkili taraflara borçlar | 5.397 | -- |
| Diğer borçlar | 3.410.207 | 14.727 |
| Toplam | 3.415.604 | 14.727 |

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

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | 1.335.664 | 754.269 |
| Toplam | 1.335.664 | 754.269 |

9. STOKLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket’in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| Arsalar (*) | 27.000.000 | 27.000.000 |
| Yapım aşamasındaki inşaat projeleri (**) | 145.871.460 | 135.965.631 |
| Tamamlanan projeler (***) | 116.835.860 | 117.107.183 |
| Diğer stoklar | 1.227.030 | 1.305.901 |
| Toplam | 290.934.350 | 281.378.715 |

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

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

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

(**) Şirket'in ilgili dönemler itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projeleri; Asce Barak Konutları, Asce Zeugma2 İş Merkezi ve Asce Kanyon 1 projelerinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2023 itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projelerinin arsalarının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kasım 2022 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelerin 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla toplam 145.871.460 TL olan arsa maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 1.731.530.500 TL olarak tespit edilmiştir.

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

10. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV | 39.521.512 | 35.443.423 |
| İş avansları | 7.478 | 25.874 |
| Personele verilen avanslar | -- | 15.239 |
| Diğer | 6.642 | 6.642 |
| Toplam | 39.535.633 | 35.491.178 |

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

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

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 302.468 | 158.390 |
| Diğer | 11.600 | 6.524 |
| Toplam | 314.068 | 164.914 |

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

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Verilen sipariş avansları | 7.119.458 | 2.357.745 |
| -Diğer taraflara verilen sipariş avansları | 7.119.458 | 2.357.745 |
| Gelecek aylara ait giderler | 181.572 | 1.426.658 |
| Toplam | 7.301.030 | 3.784.403 |

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

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

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

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

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|----------------------|-----------------------|
| Alınan sipariş avansları | 2.512.317 | 1.911.022 |
| -Diğer taraflardan alınan sipariş avansları (*) | 2.512.317 | 1.911.022 |
| Toplam | 2.512.317 | 1.911.022 |

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

12. FİNANSAL BORÇLAR

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

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflara finansal borçlar | 14.213.979 | 168.486.555 |
| Toplam | 14.213.979 | 168.486.555 |

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli finansal borçları bulunmamaktadır.

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

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Kredi kartı yükümlülükleri | 23.997 | 2.706 |
| Toplam | 23.997 | 2.706 |

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

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

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

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

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

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

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

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

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

| Maliyet Bedeli | Tesis, makine ve | | | | | Yapılmakta olan yatırımlar | Toplam |
|--|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|
| | Binalar | Cihazlar | Taşıtlar | Demirbaşlar | Özel Maliyetler | | |
| 01 Ocak 2022 bakiye | 729.451 | 23.706.460 | 47.174.974 | 2.636.324 | 8.175.105 | 4.471.919 | 86.894.233 |
| Alımlar | -- | -- | -- | 891.951 | 7.554.631 | 492.127 | 8.938.709 |
| Transferler | -- | -- | -- | -- | 3.588.341 | (4.281.293) | (692.952) |
| Yeniden değerlendirme değer artışı (*) | 18.950.549 | -- | -- | -- | -- | -- | 18.950.549 |
| Birleşme | -- | -- | -- | 5.350 | -- | -- | 5.350 |
| Satışlar | -- | (23.706.460) | (45.937.227) | (359.401) | (129.832) | (657.898) | (70.790.818) |
| 01 Ocak 2023 bakiye | 19.580.000 | -- | 1.237.747 | 3.174.224 | 19.188.245 | 24.855 | 43.205.071 |
| Alımlar | -- | -- | 1.105.717 | 1.043.667 | -- | 47.618 | 2.197.002 |
| Satışlar | -- | -- | (125.781) | -- | -- | -- | (125.781) |
| 30 Eylül 2023 bakiye | 19.580.000 | -- | 2.217.683 | 4.217.891 | 19.188.245 | 72.473 | 45.276.292 |
| | | | | | | | |
| Birikmiş Amortismanlar | Tesis, makine ve | | | | | Yapılmakta olan yatırımlar | Toplam |
| | Binalar | Cihazlar | Taşıtlar | Demirbaşlar | Özel Maliyetler | | |
| 01 Ocak 2022 bakiye | (178.296) | (4.863.823) | (18.808.162) | (1.306.502) | (8.032.141) | -- | (33.188.924) |
| Dönem gideri | (10.942) | (591.679) | (1.395.718) | (312.172) | (768.970) | -- | (3.079.481) |
| Yeniden değerlendirme değer artışı (*) | 189.238 | -- | -- | -- | -- | -- | 189.238 |
| Satışlar | -- | 5.455.502 | 19.202.307 | 262.165 | 109.263 | -- | 25.029.237 |
| 01 Ocak 2023 bakiye | -- | -- | (1.001.573) | (1.356.509) | (8.691.848) | -- | (11.049.930) |
| Dönem gideri | -- | -- | (223.825) | (387.174) | (1.695.341) | -- | (2.306.340) |
| Satışlar | -- | -- | 116.689 | -- | -- | -- | 116.689 |
| 30 Eylül 2023 bakiye | -- | -- | (1.108.710) | (1.743.683) | (10.387.188) | -- | (13.239.581) |
| | | | | | | | |
| 31 Aralık 2022 net değer | 19.580.000 | -- | 236.174 | 1.817.715 | 10.496.397 | 24.855 | 32.155.141 |
| 30 Eylül 2023 net değer | 19.580.000 | -- | 1.108.973 | 2.474.208 | 8.801.057 | 72.473 | 32.036.711 |

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

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

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

Şirket’in amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Maddi duran varlıklar | 2.306.340 | 796.220 | 2.376.995 | 497.818 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -- | -- | 1.064.799 | 449.085 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 63.874 | 22.533 | 51.336 | 21.864 |
| Toplam | 2.370.214 | 818.753 | 3.493.130 | 968.767 |

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

| Maliyet değeri | Yazılım ve programlar |
|---------------------------------|--------------------------|
| 01 Ocak 2022 bakiye | 275.358 |
| Alımlar | 102.656 |
| Satışlar | (3.261) |
| 01 Ocak 2023 bakiye | 374.753 |
| Alımlar | 40.171 |
| Satışlar | -- |
| 30 Eylül 2023 bakiye | 414.924 |
| Birikmiş amortismanlar | |
| 01 Ocak 2022 bakiye | (145.005) |
| Dönem gideri | (73.201) |
| Satışlar | 3.261 |
| 01 Ocak 2023 bakiye | (214.945) |
| Dönem gideri | (63.874) |
| Satışlar | -- |
| 30 Eylül 2023 bakiye | (278.819) |
| 31 Aralık 2022 net değer | 159.808 |
| 30 Eylül 2023 net değer | 136.105 |

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

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

16. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu Yükümlülükler:

Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla lehine yürütmüş olduğu 63 adet icra takibinin tutarı 2.512.886 TL'dir. Ekli mali tablolarda bu yükümlülükler için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Teminat, rehin ve ipotekler

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

| | 30 Eylül 2023 | | 31 Aralık 2022 | |
|---|---------------|------------------|----------------|------------------|
| | Döviz Tutarı | TL Karşılığı | Döviz Tutarı | TL Karşılığı |
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin | | | | |
| Toplam Tutarı | -- | 1.966.000 | -- | 9.553.069 |
| -TL | 1.966.000 | 1.966.000 | 5.813.409 | 5.813.409 |
| -ABD\$ | -- | -- | 200.000 | 3.739.660 |
| B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| Toplam | | 1.966.000 | | 9.553.069 |

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

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

| Verilen Kurum | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Tedarikçi | -- | 3.739.660 |
| Elektrik dağıtım şirketleri | -- | 2.297.409 |
| İnşaat yapımı için arsa sahiplerine | -- | 2.000.000 |
| Petrol şirketi | -- | 1.250.000 |
| Asliye hukuk mahkemesi | 150.000 | 150.000 |
| İcra dairesi | 1.810.000 | 110.000 |
| T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı | 6.000 | 6.000 |
| Toplam | 1.966.000 | 9.553.069 |

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

17.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|------------------|----------------|
| Personel ücret borçları | 587.264 | 218.047 |
| Personele ilişkin ödenecek vergi ve fonlar | 223.422 | 95.809 |
| Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 669.037 | 158.865 |
| Toplam | 1.479.723 | 472.721 |

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

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

17.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|----------------------|-----------------------|
| Kullanılmamış izin karşılığı | 480.591 | 205.693 |
| Toplam | 480.591 | 205.693 |

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

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|---|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Dönem Başı | 205.693 | 205.693 | 305.655 | 305.655 |
| Cari dönemde ayrılan izin karşılıkları- (iptalleri) | 274.898 | 215.163 | (140.308) | (24.742) |
| Toplam | 480.591 | 420.856 | 165.347 | 280.913 |

17.c Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 737.363 | 762.518 |
| Toplam | 737.363 | 762.518 |

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60’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, 30.09.2023 tarihi itibarıyla 23.489,83 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2022: 15.371,40 TL/yıl).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30.09.2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30.09.2023 tarihi itibarıyla karşılıklar %0,38 (2022: %2,52) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 1 Ocak bakiyesi | 762.518 | 762.518 | 440.560 | 440.560 |
| Dönem içinde ayrılan karşılık | 1.294.878 | 433.276 | 314.776 | 159.199 |
| Dönem içinde yapılan ödemeler (-) | (1.320.033) | (355.530) | (114.289) | (114.289) |
| Dönem sonu | 737.363 | 840.264 | 641.047 | 485.470 |

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

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

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket’in Özkaynak kalemlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Esas Sermaye | 659.000.000 | 560.000.000 |
| Paylara İlişkin Primler | 1.104.894.098 | -- |
| Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler | 4.936.784.569 | 3.949.427.655 |
| <i>Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları</i> | 4.936.784.569 | 3.949.427.655 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 134.442 | 134.442 |
| Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları) | 44.369.782 | (30.537.544) |
| Net Dönem Karı/(Zararı) | 1.013.377.849 | 74.907.326 |
| Toplam | 7.758.560.739 | 4.553.931.879 |

18.a Ödenmiş Sermaye

Bilanço tarihi itibariyle, Şirket’in hissedarları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

| Adı Soyadı | 30 Eylül 2023 | | | 31 Aralık 2022 | | |
|-------------------------------------|--------------------|-------------|--------------------|--------------------|-------------|--------------------|
| | Pay Adedi | Pay Oranı | Pay Tutarı | Pay Adedi | Pay Oranı | Pay Tutarı |
| Abdulkadir KONUKOĞLU | 320.400.000 | 49% | 320.400.000 | 386.400.000 | 69% | 386.400.000 |
| Emine KOÇER | 39.200.000 | 6% | 39.200.000 | 39.200.000 | 7% | 39.200.000 |
| Cengiz KONUKOĞLU | 39.200.000 | 6% | 39.200.000 | 39.200.000 | 7% | 39.200.000 |
| Sami KONUKOĞLU | 39.200.000 | 6% | 39.200.000 | 39.200.000 | 7% | 39.200.000 |
| Ülgen KONUKOĞLU | 39.200.000 | 6% | 39.200.000 | 39.200.000 | 7% | 39.200.000 |
| Abdulkadir KONUKOĞLU (Sami Oğlu) | 16.800.000 | 2% | 16.800.000 | 16.800.000 | 3% | 16.800.000 |
| Halka arz | 165.000.000 | 25% | 165.000.000 | -- | -- | -- |
| Toplam | 659.000.000 | 100% | 659.000.000 | 560.000.000 | 100% | 560.000.000 |

30 Eylül 2023 tarihi itibariyle 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 gerçekleşmiş olup gerçekleşen primli satış tutarı 2.079.000.000 TL’dir. Bu tutarın 831.600.000 TL’lik kısmı ortak satışına ait olup halka arz giderleri düşülmüş net primli satış tutarı 1.104.894.097 TL’dir.

18.c Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------|----------------------|-----------------------|
| Yasal Yedekler | 134.442 | 134.442 |
| Toplam | 134.442 | 134.442 |

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

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

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

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

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

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

18.2 Geçmiş yıllar karları/(zararları)

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

Geçmiş yıl karları/(zararları)

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

19. HASILAT

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Tamamlanmış gayrimenkul satışları | 2.386.750 | -- | 104.301.802 | 6.003.646 |
| Konut kira gelirleri | 10.653.921 | 4.100.167 | 5.482.128 | 1.976.514 |
| Diğer satışlar | -- | -- | 8.135.498 | 5.644.098 |
| Brüt Satışlar | 13.040.671 | 4.100.167 | 117.919.428 | 13.624.257 |
| Satış iadeleri (-) | -- | -- | (415.350) | (57.761) |
| Satış iskontoları (-) | (1.485) | -- | (557.255) | (391.216) |
| Ertelenmiş faiz gelirleri | (49.191) | (5.194) | (431.116) | (27.797) |
| Satış İndirimleri (-) | (50.676) | (5.194) | (1.403.721) | (476.774) |
| Net Satışlar | 12.989.995 | 4.094.973 | 116.515.707 | 13.147.484 |
| Satılan gayrimenkullerin maliyeti (-) | (5.969.998) | -- | (71.806.844) | 217.936 |
| Satılan ticari mallar maliyeti (-) | (78.866) | -- | (6.988.410) | (4.784.613) |
| Satılan hizmet maliyeti (-) | (150) | -- | (3.752.315) | 1.937 |
| Ertelenmiş faiz giderleri | 76.338 | (87.067) | 196.782 | 5.905 |
| Toplam maliyetler (-) | (5.972.675) | (87.067) | (82.350.787) | (4.558.833) |
| Brüt kar/(zarar) | 7.017.320 | 4.007.906 | 34.164.920 | 8.588.651 |

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

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

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

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

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Pazarlama satış ve dağıtım giderleri | 257.948 | 208.807 | 1.705.767 | 424.076 |
| Genel yönetim giderleri | 43.555.313 | 15.961.048 | 21.308.956 | 5.610.405 |
| Toplam | 43.813.261 | 16.169.855 | 23.014.723 | 6.034.481 |

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

| Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|---|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Reklam ve ilan giderleri | 257.948 | 208.807 | 1.705.767 | 424.076 |
| Toplam | 257.948 | 208.807 | 1.705.767 | 424.076 |

Dönemler itibariyle Şirket’in genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Genel Yönetim Giderleri | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|--|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Personel ücret, prim, ikramiye vb. giderleri | 10.795.074 | 4.082.929 | 4.364.872 | 1.733.171 |
| Bakım ve onarım giderleri | 8.777.062 | 5.999.171 | 1.194.996 | 755.554 |
| Sigorta giderleri | 1.348.077 | (26.828) | 305.539 | 78.591 |
| Abone ve aidat giderleri | 1.793.796 | 58.125 | 1.008.456 | 166.116 |
| Amortisman giderleri | 2.368.439 | 813.214 | 861.449 | (237.723) |
| Elektrik su ısınma giderleri | 1.670.009 | 575.213 | 1.155.312 | 499.023 |
| Dava karşılıkları ve dava tazminat giderleri | 675.412 | 44.687 | 29.234 | (66.743) |
| Güvenlik giderleri | 3.135.178 | 1.779.085 | 1.331.159 | 640.662 |
| Danışmanlık giderleri | 60.484 | (1.727.920) | 2.003.261 | 626.429 |
| Kıdem tazminatı karşılık giderleri | 1.317.952 | 435.995 | -- | (274.428) |
| Vergi resim ve harç giderleri | 3.371.725 | 1.141.340 | 4.319.370 | 401.668 |
| Gıda ve yiyecek giderleri | 1.514.697 | 561.058 | 1.109.812 | 441.966 |
| Taşıt kira, yakıt vb. giderleri | 623.758 | 275.814 | 528.682 | 16.764 |
| Yurtiçi ve yurtdışı seyahat giderleri | 840.252 | 557.955 | 209.306 | 54.148 |
| Kira giderleri | 385.259 | 114.271 | 947.871 | 363.637 |
| Telefon ve haberleşme giderleri | 446.801 | 190.842 | 303.064 | 173.224 |
| Kırtasiye giderleri | 177.054 | 66.964 | 53.236 | 7.676 |
| İzin karşılığı gideri | 380.675 | 301.159 | -- | (78.926) |
| Temsil ve ağırlama giderleri | 74.862 | 33.761 | 95.055 | 29.570 |
| Temizlik giderleri | 52.762 | 14.236 | 107.649 | 86.644 |
| Bağış ve yardım giderleri | -- | -- | 8.000 | -- |
| Muhasebe, müşavirlik ve avukatlık giderleri | -- | -- | 6.822 | 5.021 |
| Diğer | 3.745.984 | 669.976 | 1.365.811 | 188.361 |
| Toplam | 43.555.313 | 15.961.048 | 21.308.956 | 5.610.405 |

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

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

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

| Niteliklerine Göre Giderler | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|--|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Satılan gayrimenkullerin maliyeti | 5.891.884 | 87.067 | 70.545.264 | 494.726 |
| Satılan ticari mallar maliyeti | 78.866 | -- | 6.988.410 | 4.784.613 |
| Satılan hizmet maliyeti | 150 | -- | 1.576.983 | (551.731) |
| Reklam ve ilan giderleri | 257.948 | 208.807 | 1.705.767 | 424.076 |
| Personel ücret, prim, ikramiye vb. giderleri | 12.493.701 | 4.820.083 | 4.973.322 | 1.379.817 |
| Vergi resim ve harç giderleri | 3.371.725 | 1.141.340 | 4.319.370 | 401.668 |
| Bakım ve onarım giderleri | 8.777.062 | 5.999.171 | 1.194.996 | 755.554 |
| Amortisman giderleri | 2.370.214 | 813.214 | 3.493.130 | (406.498) |
| Gıda ve yiyecek giderleri | 1.514.697 | 561.058 | 1.109.812 | 441.966 |
| Güvenlik giderleri | 3.135.178 | 1.779.085 | 1.331.159 | 640.662 |
| Elektrik, su, ısınma giderleri | 1.670.009 | 575.213 | 1.155.312 | 499.023 |
| Kira giderleri | 385.259 | 114.271 | 947.871 | 363.637 |
| Abone ve aidat giderleri | 1.793.796 | 58.125 | 1.008.456 | 166.116 |
| Sigorta giderleri | 1.348.077 | (26.828) | 305.539 | 78.591 |
| Telefon ve haberleşme giderleri | 446.801 | 190.842 | 303.064 | 173.224 |
| Bağış ve yardım giderleri | -- | -- | 8.000 | -- |
| Danışmanlık giderleri | 60.484 | (1.727.920) | 2.003.261 | 626.429 |
| Taşıt kira, yakıt vb. giderleri | 623.758 | 275.814 | 528.682 | 16.764 |
| Dava karşılıkları ve dava tazminat giderleri | 675.412 | 44.687 | 29.234 | (66.743) |
| Temsil ve ağırlama giderleri | 74.862 | 33.761 | 95.055 | 29.570 |
| Yurtiçi ve yurtdışı seyahat giderleri | 840.252 | 557.955 | 209.306 | 54.148 |
| Temizlik giderleri | 52.762 | 14.236 | 107.649 | 86.644 |
| Kırtasiye giderleri | 177.054 | 66.964 | 53.236 | 7.676 |
| Muhasebe, müşavirlik ve avukatlık giderleri | -- | -- | 6.822 | 5.021 |
| Diğer | 3.745.984 | 669.976 | 1.365.811 | 188.361 |
| Toplam | 49.785.935 | 16.256.921 | 105.365.511 | 10.593.314 |

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|---|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Ertelenmiş finansman gelirleri | 184.598 | -- | 5.151.640 | -- |
| Kur farkı gelirleri | 55.885 | 3.201 | 2.112.989 | 1.752.188 |
| Konusu kalmayan karşılıklar | 2.788.339 | 2.212.267 | 986.770 | 580.983 |
| Diğer | 1.414.490 | 1.138.387 | 70.184 | (58.346) |
| Toplam | 4.443.312 | 3.353.855 | 8.321.583 | 2.274.825 |

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

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

| Esas Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-) | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|---|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Ertelenmiş finansman giderleri | 146.302 | -- | 288.642 | -- |
| Karşılık giderleri | -- | (1.238.945) | 82.570 | 82.570 |
| Kur farkı giderleri | 32.881 | 456 | 32.942 | 22.876 |
| Komisyon giderleri | 50.000 | -- | -- | -- |
| Diğer | 14.898 | (29.530) | 27.087 | (8.444) |
| Toplam | 244.081 | 1.268.019 | 431.241 | 97.002 |

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|--|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Sabit kıymet satış karları | 470.307 | -- | 58.667.789 | 3.730.574 |
| Finansal varlık satış karları | -- | -- | 3.100.000 | -- |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (*) | 1.028.880.000 | -- | -- | -- |
| Toplam | 1.029.350.307 | -- | 61.767.789 | 3.730.574 |

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

Şirket’in dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır.

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

| Finansman Gelirleri | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Faiz gelirleri | 28.081.028 | 26.957.260 | 4.544.717 | 2.798.413 |
| Kredilere ilişkin kur farkı gelirleri | 207.388 | -- | 1.312.684 | 657.279 |
| Diğer finansman gelirleri | -- | -- | 360.000 | -- |
| Toplam | 28.288.416 | 26.957.260 | 6.217.401 | 3.455.692 |

| Finansman Giderleri | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Faiz giderleri | 24.750 | -- | 7.768.367 | 305.299 |
| Kredilere ilişkin kur farkı giderleri | 2.277 | 1.115 | 1.636.336 | 15.606 |
| Diğer finansman giderleri | 28.503 | 9.334 | 205.704 | 57.193 |
| Toplam | 55.530 | 10.449 | 9.610.407 | 378.098 |

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

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

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

| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Peşin ödenen vergiler | 1.331.903 | -- |
| Toplam | 1.331.903 | -- |

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

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

Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü 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 | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|----------------------|-----------------------|
| Ertelenen vergi varlıkları | -- | 13.357.498 |
| Ertelenen vergi yükümlülükleri | -- | (989.105.778) |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / varlığı, net | -- | (975.748.280) |

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

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

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

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

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

| Gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|--|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Kurumlar vergisi karşılığı | -- | -- | (13.101.846) | (6.675.415) |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | (11.608.634) | -- | 1.821.626 | (1.542.891) |
| Toplam | (11.608.634) | -- | (11.280.220) | (8.218.306) |

| Ertelenmiş vergi gelir/giderinin mutabakatı | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|---|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Dönem başı | (975.748.280) | -- | 10.966.542 | 10.966.542 |
| İşletme birleşmelerinden girişler | -- | -- | (337.801.300) | (337.801.300) |
| Yeniden değerlendirme değer artış fonuna transfer (*) | 975.748.280 | -- | (649.555.614) | (649.555.614) |
| Dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri) (**) | (11.608.634) | -- | 1.821.626 | (1.542.891) |
| Dönem sonu | (11.608.634) | -- | (974.568.746) | (977.933.263) |

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

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

26. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2022 |
|--|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Net dönem karı/(zararı) | 1.013.377.849 | 19.406.735 | 66.135.101 | 3.321.854 |
| Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi | 578.857.143 | 615.956.522 | 504.712.088 | 504.712.088 |
| Hisse başına kar/(zarar) | 1,751 | 0,032 | 0,131 | 0,007 |

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

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

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

| a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Sanko Holding A.Ş. | 4.545 | 300 |
| Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. | 14.707 | 13.126 |
| Abkon Abdulkadir Konukoğlu Yatırım San. ve Tic. A.Ş. | -- | 11.016 |
| Gazi Ges Enerji Yatırımları A.Ş. | -- | 11.183 |
| Sanko Üniversitesi | -- | 17.500 |
| İbrahim Konukoğlu | -- | 633.000 |
| Abdulkadir Konukoğlu Abkon Elektrik Üretimi | 25.488 | -- |
| Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 1.526.278 | -- |
| | 1.571.018 | 686.125 |
| Ertelenmiş finansman gelirleri (-) | (1.266) | (17.118) |
| | 1.569.752 | 669.007 |
| b-) İlişkili taraflara ticari borçlar | | |
| Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. | 1.086 | 1.086 |
| Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş. | 336.499 | 341.274 |
| Sanko Holding A.Ş. | -- | 54.880 |
| Sanko Enerji Sanayi ve Tic. A.Ş. | -- | 128 |
| Toplam | 337.585 | 397.368 |
| Ertelenmiş Finansman Giderleri | (10.383) | (9.914) |
| | 327.202 | 387.454 |
| c-) İlişkili taraflara diğer borçlar | | |
| Asce Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 5.397 | -- |
| | 5.397 | -- |
| d-) İlişkili taraflara kısa vadeli finansal borçlar | | |
| Abdülkadir Konukoğlu | 14.213.979 | 120.816.430 |
| Cengiz Konukoğlu | -- | 24.137.186 |
| Emine Koçer | -- | 13.316.002 |
| Ülgen Konukoğlu | -- | 10.216.937 |
| | 14.213.979 | 168.486.555 |

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

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

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

e-) İlişkili taraflardan elde edilen gelirler

| 1 Ocak - 30 Eylül 2023 | Kira Gelirleri | Gayrimenkul Satışları |
|--|---------------------------|----------------------------------|
| Asce Konut Emlak Sanayi Ve Ticaret A.Ş. | 21.600 | 86.750 |
| Sanko Holding A.Ş. | 37.229 | -- |
| İbrahim Konukoğlu | -- | 633.000 |
| Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş. | 39.335 | -- |
| Sanko Özel Eğitim Hizmetleri A.Ş. | 35.968 | -- |
| Asce Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 21.600 | -- |
| Asce Yatırım ve Mühendislik A.Ş. | 21.600 | -- |
| Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 21.600 | -- |
| Asce Tarım ve Sanayi A.Ş. | 21.600 | -- |
| Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri Sanayi Ticaret A.Ş. | 21.600 | -- |
| Abkon Elektrik Abdulkadir Konukoğlu | 21.600 | -- |
| Toplam | 263.732 | 719.750 |

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 Kira Gelirleri | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 Faiz Gelirleri | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 Diğer Gelirler |
|---|---|---|---|
| Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş. | -- | -- | 2.100.000 |
| Yörük Yenilenebilir Enerji Tek. San. ve Tic. A.Ş. | 7.119 | -- | -- |
| Gazi Ges Enerji Yatırımları A.Ş. | -- | 5.188 | 1.461.123 |
| Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş. | -- | -- | 728.452 |
| Asce Enerji San. ve Tic. A.Ş. | -- | 32.621 | -- |
| Sanko Holding A.Ş. | 30.256 | -- | -- |
| Ülğan Konukoğlu | -- | -- | 1.000.000 |
| Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. | 32.034 | -- | -- |
| Sanko Özel Eğitim Hizm. A.Ş. | 28.983 | -- | -- |
| Toplam | 98.392 | 37.809 | 5.289.575 |

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

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2023 | 1 Ocak - 30 Eylül 2023 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | Hakediş Giderleri | Diğer Giderler |
| Asce Konut Emlak Sanayi Ve Ticaret A.Ş. | 7.423.349 | -- |
| Sanko Holding A.Ş. | -- | 145.934 |
| Sanko Enerji Sanayi Ve Ticaret A.Ş. | -- | 109 |
| Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş. | -- | 2.526.066 |
| Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş. | -- | 980 |
| Toplam | 7.423.349 | 2.673.089 |

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

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

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 Finansman Giderleri | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 Hakediş Giderleri | 1 Ocak- 30 Eylül 2022 Diğer |
|---|--|--|-----------------------------------|
| Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri San. Tic. A.Ş. | 2.711.384 | -- | -- |
| Yörük Yenilenebilir Enerji Tek. San. ve Tic. A.Ş. | 386.511 | -- | -- |
| Abdülkadir Konukoğlu | -- | -- | 236.436 |
| Asce Konut Emlak San. ve Tic. A.Ş. | -- | 4.281.038 | -- |
| Sanko Holding A.Ş. | -- | -- | 100.067 |
| Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. | -- | -- | 4.569 |
| Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş. | -- | -- | 1.165.640 |
| Sanko Enerji San. ve Tic. A.Ş. | -- | -- | 355 |
| Toplam | 3.097.895 | 4.281.038 | 1.507.067 |

g-) Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

Cari dönemde Şirket de görev yapan üst düzey yöneticilere, şirketteki profesyonel görevleri nedeniyle toplam 728.500 TL (01 Ocak-30 Eylül 2022 – 1.007.903 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.

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

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Toplam borçlar | 29.297.861 | 1.155.440.777 |
| Nakit ve nakit benzeri değerler (-) | (1.059.652.631) | (26.774.166) |
| Net borç | (1.030.354.770) | 1.128.666.611 |
| Toplam özkaynaklar | 7.758.560.739 | 4.553.931.879 |
| Net borç/özkaynaklar oranı | (13%) | 25% |

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|---------------|----------------|
| Dönen varlıklar | 1.407.451.784 | 357.703.707 |
| Kısa vadeli borçlar | 27.224.834 | 178.175.710 |
| Dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar | 51,697 | 2,008 |

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

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

28.2. Finansal Araçlar Kategorileri

| | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Finansal varlıklar | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 1.059.652.631 | 26.774.166 |
| Ticari alacaklar | 7.299.412 | 9.058.530 |
| Diğer alacaklar | 1.396.826 | 1.216.715 |
| Finansal yükümlülükler | | |
| Finansal borçlar | 14.213.979 | 168.486.555 |
| Diğer finansal yükümlülükler | 23.997 | 2.706 |
| Ticari borçlar | 4.784.554 | 5.717.699 |
| Diğer borçlar | 4.751.268 | 768.996 |

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer tahmini:

Şirketin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

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

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

30 Eylül 2023 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

| <u>Finansal Varlıklar</u> | <u>30.09.2023</u> | <u>1. Seviye</u> | <u>2. Seviye</u> | <u>3. Seviye</u> |
|-------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 6.348.234.000 | -- | -- | 6.348.234.000 |

31 Aralık 2022 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

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

Piyasa riski

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

Faiz oranı riski yönetimi

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

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

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

Kredi riski yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada 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- 30 Eylül 2023

| | Alacaklar | | | | Banka Mevduatları |
|--|-------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------------|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | |
| | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | |
| Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) | 1.569.752 | 5.729.660 | -- | 1.396.826 | 1.059.634.276 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- |
| A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 1.569.752 | 2.141.230 | -- | 1.396.826 | 1.059.634.276 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | -- | 3.588.430 | -- | -- | -- |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | 3.588.430 | -- | -- | -- |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | -- | 4.010.787 | -- | 7.631.443 | -- |
| - Değer düşüklüğü (-) | -- | (4.010.787) | -- | (7.631.443) | -- |
| - 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 | -- | -- | -- | -- | -- |

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

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

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

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

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

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

Likidite risk yönetimi

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

Likidite riski tabloları

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

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

| 30 Eylül 2023 | | Sözleşme | | | |
|---|----------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Sözleşme uyarınca vadeler | Defter değeri | uyarınca nakit | 3 aya kadar | 3 – 12 ay arası | 1- 5 yıl arası |
| | | çıkışlar toplamı | | | |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | 14.237.976 | 14.237.976 | -- | 23.997 | 14.213.979 |
| Finansal borçlar | 14.213.979 | 14.213.979 | -- | -- | 14.213.979 |
| Diğer finansal yükümlükler | 23.997 | 23.997 | -- | 23.997 | -- |
| Beklenen vadeler | Defter değeri | Beklenen nakit | 3 aya kadar | 3 – 12 ay arası | 1- 5 yıl arası |
| | | çıkışlar toplamı | | | |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | 9.535.822 | 9.612.160 | -- | 8.271.099 | 5.397 |
| Ticari borçlar | 4.784.554 | 4.860.892 | -- | 4.860.892 | -- |
| Diğer borçlar | 4.751.268 | 4.751.268 | -- | 3.410.207 | 5.397 |
| Toplam | 23.773.798 | 23.850.136 | -- | 8.295.096 | 14.219.376 |
| 31 Aralık 2022 | | Sözleşme | | | |
| Sözleşme uyarınca vadeler | Defter değeri | uyarınca nakit | 3 aya kadar | 3 – 12 ay arası | 1- 5 yıl arası |
| | | çıkışlar toplamı | | | |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | 168.489.261 | 168.489.261 | 2.706 | 168.486.555 | -- |
| Finansal borçlar | 168.486.555 | 168.486.555 | -- | 168.486.555 | -- |
| Diğer finansal yükümlükler | 2.706 | 2.706 | 2.706 | -- | -- |
| Beklenen vadeler | Defter değeri | Beklenen nakit | 3 aya kadar | 3 – 12 ay arası | 1- 5 yıl arası |
| | | çıkışlar toplamı | | | |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | 6.486.695 | 6.632.997 | 5.878.728 | -- | 754.269 |
| Ticari borçlar | 5.717.699 | 5.864.001 | 5.864.001 | -- | -- |
| Diğer borçlar | 768.996 | 768.996 | 14.727 | -- | 754.269 |
| Toplam | 174.975.956 | 175.122.258 | 5.881.434 | 168.486.555 | 754.269 |

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

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

Kur riski yönetimi

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

Şirket’in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdadır.

| Döviz pozisyonu tablosu | Cari dönem 30.09.2023 | | |
|---|--------------------------|-----------|--------------|
| | TL Karşılığı | USD | EURO |
| 1. Ticari Alacaklar | -- | -- | -- |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil) | 61.937 | 42 | 2.094 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 3. Diğer | -- | -- | -- |
| 4. Dönen Varlıklar (1+2+3) | 61.937 | 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) | 61.937 | 42 | 2.094 |
| 10. Ticari Borçlar | -- | -- | -- |
| 11. Finansal Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 13. Kısa Vadeli Yükümlükler (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) | 61.937 | 42 | 2.094 |

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

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

30 Eylül 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 | 116 | (116) |
| 2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-) | -- | -- |
| 3- ABD Doları Net Etki | 116 | (116) |
| EURO'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde: | | |
| 4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü | 6.078 | (6.078) |
| 5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-) | -- | -- |
| 6- EUR Net Etki | 6.078 | (6.078) |
| Toplam (3+6) | 6.194 | (6.194) |

Döviz pozisyonu tablosu

Önceki dönem
31.12.2022

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

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

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2022

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

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

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

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

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

30. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Şirket, 05.10.2023 tarih 33 no'lu yönetim kurulu kararı ile finansal tablosunda “Stoklar hesabında tamamlanan projeler” olarak muhasebeleştirilmiş olduğu ASCE Ortaköy ve ASCE Şelale projelerinde bulunan konutların kiraya verilmesine, söz konusu konutların kira değerlerinin tespitinin yaptırılmasına karar vermiştir.

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

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

| | Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 30 Eylül 2023 (TL) | 31 Aralık 2022 (TL) |
|-----------|---|------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(b) | 1.059.240.790 | 26.419.264 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine % 100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler | Md.24/(a) | 6.637.941.320 | 5.599.426.814 |
| C | İştirakler | Md.24/(b) | -- | -- |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | -- | -- |
| | Diğer Varlıklar | | 90.676.491 | 83.526.578 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | Md.3/(p) | 7.787.858.601 | 5.709.372.656 |
| E | Finansal Borçlar | Md.31 | 14.213.979 | 168.486.555 |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | Md.31 | 23.997 | 2.706 |
| G | Finansal Kiralama Borçları | Md.31 | -- | -- |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | 5.397 | -- |
| İ | Özkaynaklar | Md.31 | 7.758.560.739 | 4.553.931.879 |
| | Diğer Kaynaklar | | 15.054.489 | 986.951.516 |
| D | Toplam Kaynaklar | Md.3/(p) | 7.787.858.601 | 5.709.372.656 |
| | Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | | |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı | Md.24/(b) | -- | -- |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli- Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | Md.24/(b) | 1.059.240.790 | 26.419.264 |
| 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 | İşletmeci Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | -- | -- |
| J | Gayrinakdi Krediler | Md.31 | 1.966.000 | 9.553.069 |
| K | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarn İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | -- | -- |
| L | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(1) | 1.059.178.853 | 26.334.235 |

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

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

| | Portföy Sınırlamaları | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari/Azami Oran | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|--|-----------------------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|----------------|
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | K/D | K/D | ≤%10 | 0% | 0% |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler | Md.24/(a),(b) | (B+A1)/D | (B+A1)/D | ≥%51 | 85% | 98% |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | Md.24/(b) | (A+C-A1)/D | (A+C-A1)/D | ≤%49 | 14% | 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 | İşletmeci 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 | 13,6% | 0,5% |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(1) | (L/D) | (L/D) | ≤%10 | 13,6% | 0,5% |