

**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 MART 2024 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLAR**

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

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-20
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	20-21
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR	22
DİPNOT 6	SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	22
DİPNOT 7	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	22-23
DİPNOT 8	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	24
DİPNOT 9	STOKLAR	24-25
DİPNOT 10	DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	25
DİPNOT 11	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	25-26
DİPNOT 12	FİNANSAL BORÇLAR	26
DİPNOT 13	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27
DİPNOT 14	MADDİ DURAN VARLIKLAR	28-29
DİPNOT 15	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	29
DİPNOT 16	KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	29-30
DİPNOT 17	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	30-31
DİPNOT 18	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	32-33
DİPNOT 19	HASILAT	34
DİPNOT 20	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	34-35
DİPNOT 21	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	36
DİPNOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	36
DİPNOT 23	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	36-37
DİPNOT 24	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	37
DİPNOT 25	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	38-39
DİPNOT 26	PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	39
DİPNOT 27	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	40-42
DİPNOT 28	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	42-50
DİPNOT 29	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	50
DİPNOT 30	PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)	50
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	51-52

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARI İLE
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31 Mart 2024</i>	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 31 Aralık 2023</i>
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.190.370.453	1.315.123.548
Ticari Alacaklar			
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7-27	213.724	7.614.319
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	5.885.345	5.772.888
Diğer Alacaklar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	9.491.588	2.904.787
Stoklar	9	977.211.826	985.113.530
Peşin Ödenmiş Giderler	11	16.641.138	16.317.842
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	25	1.741.684	8.077.404
Diğer Dönen Varlıklar	10	80.384.477	94.060.305
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.281.940.235	2.434.984.623
Duran Varlıklar			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	14.694.861.177	14.694.861.177
Maddi Duran Varlıklar	14	67.731.676	69.101.149
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	15	245.323	297.049
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		14.762.838.176	14.764.259.375
TOPLAM VARLIKLAR		17.044.778.411	17.199.243.998

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem
		31 Mart 2024	31 Aralık 2023
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
<i>İlişkili Taraflara Borçlanmalar</i>	12-27	590.104	3.997.430
Diğer Finansal Yükümlülükler	12	35.042	--
Ticari Borçlar			
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7-27	1.758.357	36.340.236
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	10.351.355	12.686.523
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17.a	1.946.997	1.941.948
Diğer Borçlar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	10.814	91.420
Ertelenmiş Gelirler	11	3.303.437	3.447.506
Kısa Vadeli Karşılıklar			
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	17.b	1.485.312	970.681
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	379.933	1.664.203
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		19.861.351	61.139.947
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	2.235.954	1.854.888
Uzun Vadeli Karşılıklar			
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	17.c	1.890.587	2.239.259
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.126.541	4.094.147
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	18	659.000.000	659.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	1.927.379.061	1.927.379.061
Paylara İlişkin Primler	18	1.463.807.148	1.463.807.148
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
<i>Diğer Kazanç / (Kayıplar)</i>		214.759	(740.304)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	797.422	797.422
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	18	13.083.766.577	8.536.915.527
Dönem Net Kârı/Zararı		(114.174.448)	4.546.851.050
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		17.020.790.519	17.134.009.904
TOPLAM KAYNAKLAR		17.044.778.411	17.199.243.998

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 31.03.2024 VE 2023 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KAR VEYA ZARAR
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

<u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</u>	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.- 31.03.2024	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.- 31.03.2023
Hasılat	19	7.307.461	8.394.605
Satışların Maliyeti (-)	19	(2.109.094)	(1.196.492)
BRÜT KAR/ZARAR		5.198.367	7.198.113
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(20.440.847)	(21.844.035)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	(262.466)	(105.288)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	955.105	1.177.953
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(5.930.983)	(3.155.032)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(20.480.824)	(16.728.289)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	2.426.805	352.442.790
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	--	(4.131.050)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		(18.054.019)	331.583.451
Finansman Giderleri (-)	24	(473.682)	(154.322)
Finansman Gelirleri	24	94.994.103	1.805.922
Parasal Kazanç / (Kayıp)	30	(190.640.850)	154.250.749
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(114.174.448)	487.485.800
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		--	324.306.763
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	25	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	25	--	324.306.763
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(114.174.448)	811.792.563
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(114.174.448)	811.792.563
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları	26	(114.174.448)	811.792.563
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	(0,189)	1,450
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	26	(0,189)	1,450
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		--	--
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		--	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		--	1.693.049.287
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	17	955.063	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		955.063	1.693.049.287
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(113.219.385)	2.504.841.850
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:			
Ana Ortaklık Payları		(113.219.385)	2.504.841.850

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 31.03.2024 VE 2023 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri/ (İskontoları)	Diğer Kazanç/(Kayıplar)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
								Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	
01.01.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	560.000.000	2.848.592.200	--	--	--	797.422	6.193.183.738	(302.736.867)	9.299.836.493
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	--	(302.736.867)	302.736.867	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	--	--	--	1.693.049.287	811.792.563	2.504.841.850
31.03.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	560.000.000	2.848.592.200	--	--	--	797.422	7.583.496.158	811.792.563	11.804.678.343
01.01.2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	659.000.000	1.927.379.061	1.463.807.148	(740.304)	--	797.422	8.536.915.527	4.546.851.050	17.134.009.904
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	--	4.546.851.050	(4.546.851.050)	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	955.063	--	--	--	(114.174.448)	(113.219.385)
31.03.2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	659.000.000	1.927.379.061	1.463.807.148	214.759	--	797.422	13.083.766.577	(114.174.448)	17.020.790.519

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 31.03.2024 VE 2023 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2023 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız
		Denetim'den Geçmiş 01.01.- 31.03.2024	Denetim'den Geçmiş 01.01.- 31.03.2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(120.093.377)	169.049.669
Dönem Karı/(Zararı)		(114.174.448)	811.792.563
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		12.193.695	(463.776.989)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	14	2.708.633	2.225.475
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler	9	6.820.720	--
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17.c	425.863	1.115.133
- Şüpheli Alacak Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	7	--	2.447.692
- İzin Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17.b	641.708	42.842
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	23	--	(352.442.790)
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	25	--	(324.306.763)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	23	(2.426.805)	--
Parasal kazanç / (kayıp)		4.023.576	207.141.422
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(24.448.344)	(180.612.528)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	1.080.984	(164.753.201)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	27	7.400.595	(1.223.606)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(112.457)	(1.902.992)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(6.586.801)	(547.103)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	27	(34.581.879)	483.169
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(2.335.168)	1.067.426
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	27	--	(88.460)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	300.460	87.328
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	11	(144.069)	436.928
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	(896.563)	(1.973.733)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		11.426.554	(12.198.284)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(126.429.097)	167.403.046
Vergi Ödemeleri/İadeleri		6.335.720	2.303.585
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		--	(656.962)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.287.434)	(260.286.171)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13-14-15	254.514	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14-15	(1.541.948)	(260.286.171)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(3.372.284)	55.191.906
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)	12	(3.372.284)	55.191.906
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(124.753.095)	(36.044.596)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(124.753.095)	(36.044.596)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.315.123.548	50.762.129
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.190.370.453	14.717.533

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile 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 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla toplam 31 kişi çalışmaktadır (31 Aralık 2023: 31 kişi).

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

Şirket'in şubeleri:

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

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

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

Şirket'in ortak kontrole tabi ortaklığı:

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

Şirket'in 07.09.2022 tarihli genel kurulunda Konbay Yapı Turizm İnşaat Emlak ve Taahhüt A.Ş. (KONBAY YAPI) ile imzalanan 06.09.2022 tarihli birleşme sözleşmesinin onaylanmasına karar verilmiştir. Böylece KONBAY YAPI, Türk Ticaret Kanunu'nun birleşmeye ilişkin 134 ila 194'üncü maddelerinin ilgili hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20 nci maddeleri uyarınca tasfiyesiz infisah yoluyla bütün aktif ve pasifleriyle birlikte 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 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 11.07.2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

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

2.2. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2024	2.139,47	1,00000	%211
31 Aralık 2023	1.859,38	1,15064	%268

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

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

2.3. Para ölçüm ve raporlama birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette 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.

Şirket, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile, 31 Mart 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunu 31 Mart 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu ile, 1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemine ait nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak – 31 Mart 2023 hesap dönemine ait ilgili dönem finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

- Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.
- Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.

- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Konsolidasyon esasları

İşletme birleşmeleri

Şirket işletme birleşmelerini, kontrolün Şirket'e transfer olduğu zaman satın alma yöntemi kullanarak muhasebeleştirir. Satın almada transfer edilen bedel genel olarak satın alınan tanımlanabilir net varlıklarda olduğu gibi gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Ortaya çıkan şerefiye yıllık olarak değer düşüklüğü için test edilir. Pazarlıklı satın almadan ortaya çıkan kazanç veya kayıp hemen kar veya zararda muhasebeleştirilir. İşletme birleşmesiyle bağlantılı olarak Şirket'in katlandığı, 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. KGGK tarafından 21 Temmuz 2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" kapsamında, konsolide finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmeyeceği, hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi konsolide finansal tabloların düzeltilip ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırılmalı olarak sunulacağı ve ortak kontrole tabi işletme birleşmesi nedeniyle oluşacak muhtemel aktif – pasif uyumsuzluğunu gidermek amacıyla özkaynaklar altında denkleştirici bir hesap olarak "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" hesabının kullanılacağını belirtmiştir. Şirket'in GYO olmadığı dönemde yeniden değerlemeye tabi varlıkların yeniden değerlemesinin ilk defa yapılması nedeniyle özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiş olan tutarlar (7.357.013.607 TL) ve ertelenmiş vergi etkisi (1.471.402.722 TL), Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 07.03.2024 tarihinde yayımlanan 14/382 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuru gereği "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" hesabı "Geçmiş Yıl Karları veya Zararları" hesabına sınıflandırılmıştır.

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Hasılat

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

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

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

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

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

Stoklar

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

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Finansal varlıklar

Finansal varlık kategorileri

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

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

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

Özkaynağa dayalı finansal varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan 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 temettüleri gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

Yeniden Değerleme Yöntemi

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirmede maliyet bedeli ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. TMS 23 uyarınca özelliikli 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 itibariyle 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 bulundurularak en uygun yöntem kullanılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk yeniden değerlemesinden doğan farklar özkaynaklar altında diğer kapsamlı gelir olarak yeniden değerlendirme değer artış fonuna kaydedilir. Bu değer artışına isabet eden ertelenmiş vergi tutarı da Şirket'in henüz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olmadığı finansal dönemlerde bu fondan mahsup edilmiştir. Sonraki gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kar/zararlar oluştukları 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 sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından elde 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 oluştukları döneme ilişkin kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

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

Şarta bağlı varlıklar, genellikle, ekonomik yararların işletmeye girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Şarta bağlı varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Şarta bağlı varlıklar, ekonomik faydaların işletmeye 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.

Borçlanma maliyetleri

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

Kullanım hakkı varlığı

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

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Kira yükümlülüğü

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

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

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

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

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

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

Kur değişiminin etkileri

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

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

	31.03.2024	31.12.2023
<i>Döviz Alış</i>		
ABD\$	32,2854	29,4382
EURO	34,8023	32,5739
<i>Döviz Satış</i>		
ABD\$	32,3436	29,4913
EURO	34,8650	32,6326

Pay başına kazanç (kayıp)

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Devlet teşvik ve yardımları

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre Kurumlar Vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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.

18
ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

İzin karşılığı

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit akış raporlaması

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

Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

2.8. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması;** Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGG, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.
- **TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri;** Ocak 2023'te KGG TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcıkiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.
- **TMS 7 and TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları;** KGG tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

a) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- **TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri:** Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları; KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin, Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.
- **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı;** KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021’de yayınlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüştürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.

KGK Şubat 2019’da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

b) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler:

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları; Eylül 2023’te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12’ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12’nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Söz konusu değişikliğin, Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler:

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler ile UFRS 18 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- **UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama;**
Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığına döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Söz konusu değişiklik Şirket'in / Grup için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.
- **UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı;** Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.9. Portföy Sınırlamalarına Uyum

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler (EK DİPNOT), Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in şubeleri ile bağlı ortaklığı 2022 yılında, Şirket ile birleşmiş olup Şirket'in ana faaliyet konusu (gayrimenkul yatırım ortaklığı) tek olması nedeniyle bölümlere göre raporlama bilgisi 31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla verilmemiştir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kasa	32.958	24.023
Banka	1.190.337.495	1.315.099.525
- Vadesiz Mevduat	437.093	591.955
- Vadeli Mevduat	904.003.540	957.300.076
- B Tipi Likit Fon (*)	285.896.862	357.207.494
Toplam	1.190.370.453	1.315.123.548

31 Mart 2024 tarihi itibariyle vadeli mevduatların vade gün sayısı 0-4 ay (31 Aralık 2023: 0-4 ay) arasındadır.

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibariyle Şirket'in 217.355.000 adet (31 Aralık 2023: 235.000.000 adet) B Tipi likit fonu bulunmaktadır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımı bulunmamaktadır.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

6. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıkları bulunmamaktadır.

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar		
- İlişkili taraflardan alacaklar	230.440	2.116.875
- Diğer ticari alacaklar	2.860.640	7.614.319
Alacak senetleri		
- Diğer ticari alacak senetleri	3.326.100	3.835.761
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(301.395)	(179.748)
Şüpheli ticari alacaklar	3.669.117	4.221.819
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.669.117)	(4.221.819)
Toplam	6.099.069	13.387.207

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

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

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Dönem başı karşılık tutarı	4.221.819	8.386.813
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	--	360.127
Parasal kazanç / (kayıp)	(552.702)	(933.468)
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	--	--
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	3.669.117	7.813.472

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Vadesi 3 aya kadar olan ticari alacaklar	2.789.685	9.551.446
Toplam	2.789.685	9.551.446

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan alacak senetlerinin vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Vadesi geçmiş alacak senetleri (*)	3.326.100	3.835.761
Toplam	3.326.100	3.835.761

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar		
-İlişkili taraflara borçlar	1.758.357	36.340.236
-Borç senetleri	1.824.000	--
-Diğer ticari borçlar	9.097.868	13.609.715
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(570.513)	(923.192)
Toplam	12.109.712	49.026.759

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Vadesi 3 aya kadar olan ticari borçlar	12.680.225	49.949.951
Toplam	12.680.225	49.949.951

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Personelden alacaklar	580.330	697.818
Verilen depozito ve teminatlar	28.000	69.613
KDV iade alacakları	8.082.131	1.596.416
Diğer şüpheli alacaklar	7.228.202	8.317.031
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(7.228.202)	(8.317.031)
Diğer	801.127	540.940
Toplam	9.491.588	2.904.787

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Dönem başı karşılık tutarı	8.317.031	18.972.635
Dönem içerisinde ayrılan karşılık tutarı	--	2.087.565
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	--	(656.962)
Parasal kazanç / (kayıp)	(1.088.829)	(2.111.308)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	7.228.202	16.488.821

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	10.814	91.420
Toplam	10.814	91.420

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	2.235.954	1.854.888
Toplam	2.235.954	1.854.888

9. STOKLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Arsalar (*)	186.196.784	186.196.784
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri (**)	103.803.526	112.729.514
Tamamlanan projeler (***)	694.011.236	694.011.237
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(6.820.720)	(7.848.168)
Diğer stoklar	21.000	24.163
Toplam	977.211.826	985.113.530

(*) Şirket'in 31 Aralık 2023 itibariyle arsalarının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2023 döneminde tespit edilmiştir. İlgili arsanın 31 Mart 2024 tarihi itibariyle toplam 186.196.784 TL olan endekslenmiş maliyet bedelinin gerçeğe uygun değeri 155.000.000 TL olarak tespit edilmiş olup 6.820.720 TL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

(**) Şirket'in ilgili dönem itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projesi; Asce Barak Konutları ve Asce Zeugma2 İş Merkezidir. Şirket'in 31 Aralık 2023 itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projesinin arsasının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2023 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelerin 31 Mart 2024 tarihi itibariyle toplam 103.803.526 TL olan endekslenmiş arsa maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 372.505.000 TL olarak tespit edilmiştir.

(***) Şirket'in ilgili dönemler itibariyle tamamlanan projesi; Asce Yeni Mahalle Kanyon Konutlarıdır. Şirket'in 31 Aralık 2023 itibariyle tamamlanmış, satışa hazır projelerine ait meskenlerin gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2023 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelere ait meskenlerin 31 Mart 2024 tarihi itibariyle toplam 694.011.236 TL olan endekslenmiş maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 2.048.790.000 TL olarak tespit edilmiştir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

10. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	80.343.636	94.024.427
İş avansları	7.478	8.604
Personele verilen avanslar	26.721	--
Diğer	6.642	27.274
Toplam	80.384.477	94.060.305

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	370.782	1.657.722
Diğer	9.151	6.481
Toplam	379.933	1.664.203

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avansları		
-Diğer taraflara verilen sipariş avansları	15.126.464	13.897.963
Gelecek aylara ait giderler	1.514.674	2.419.879
Toplam	16.641.138	16.317.842

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri bulunmamaktadır.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları		
-Diğer taraflardan alınan sipariş avansları (*)	3.303.437	3.447.506
Toplam	3.303.437	3.447.506

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

12. FİNANSAL BORÇLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara finansal borçlar	590.104	3.997.430
Toplam	590.104	3.997.430

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli finansal borçları bulunmamaktadır.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli diğer finansal yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kredi kartı yükümlülükleri	35.042	--
Toplam	35.042	--

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Arsalar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	12.156.307.268	8.652.049.291
Gerçeğe uygun değer farkı (*)	332.336.309	3.504.257.977
Dönem sonu	12.488.643.577	12.156.307.268

Binalar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	2.538.553.909	1.433.110.267
Dönem içi girişler	--	176.785.066
Gerçeğe uygun değer farkı (*)	(332.336.309)	928.658.576
Dönem sonu	2.206.217.600	2.538.553.909

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31.12.2022	Girişler	Çıkışlar (-)	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31.12.2023	Girişler	Çıkışlar (-)	31.03.2024
Binalar	37.122.444	--	--	(7.551.093)	29.571.351	--	--	29.571.351
Taşıtlar	7.240.323	11.182.096	(774.329)	--	17.648.090	1.198.588	(3.083.365)	15.763.313
Demirbaşlar	17.641.560	208.334	--	--	17.849.894	343.360	--	18.193.254
Yapılmakta olan yatırımlar	47.128	--	--	--	47.128	--	--	47.128
Özel maliyetler	100.384.170	--	--	--	100.384.170	--	--	100.384.170
Maliyet Değeri	162.435.625	11.390.430	(774.329)	(7.551.093)	165.500.633	1.541.948	(3.083.365)	163.959.216
Taşıtlar	6.113.358	1.492.013	(774.329)	--	6.831.042	755.818	(2.828.851)	4.758.009
Demirbaşlar	10.106.166	1.457.670	--	--	11.563.836	353.275	--	11.917.111
Özel maliyetler	71.802.727	6.201.879	--	--	78.004.606	1.547.814	--	79.552.420
Birikmiş Amortismanlar (-)	88.022.251	9.151.562	(774.329)	--	96.399.484	2.656.907	(2.828.851)	96.227.540
Net Defter Değeri	74.413.374				69.101.149			67.731.676

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Şirket'in amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Maddi duran varlıklar	2.656.907	1.623.188
Maddi olmayan duran varlıklar	51.726	602.287
Toplam	2.708.633	2.225.475

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	31.12.2022	Girişler	31.12.2023	Girişler	31.03.2024
Yazılım ve programlar	1.696.098	78.489	1.774.587	--	1.774.587
Maliyet Değeri	1.696.098	78.489	1.774.587	--	1.774.587
Yazılım ve programlar	1.229.608	247.930	1.477.538	51.726	1.529.264
Birikmiş İtfa Payları (-)	1.229.608	247.930	1.477.538	51.726	1.529.264
Net Defter Değeri	466.490		297.049		245.323

16. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu Yükümlülükler:

Şirket'in 31.03.2024 tarihi itibarıyla aleyhine yürütülen 7 adet davanın tutarı 3.205.706 TL (31.12.2023: 3.688.601 TL)'dir. Ekli mali tablolarda bu yükümlülükler için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Teminat, rehin ve ipotekler

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

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin				
Toplam Tutarı	--	8.284.720	--	8.876.307
-TL	1.816.000	1.816.000	2.089.555	2.089.555
-ABD\$	200.000	6.468.720	200.000	6.786.752
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		8.284.720		8.876.307

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2023: %0).

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Verilen Kurum	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Tedarikçi	6.468.720	6.786.752
İcra dairesi	1.810.000	2.082.652
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	6.000	6.904
Toplam	8.284.720	8.876.307

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

17.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Personel ücret borçları	766.307	1.234.397
Personele ait ödenecek SGK prim borçları	589.796	597.310
Personele ait ödenecek vergi ve fonlar	590.894	110.241
Toplam	1.946.997	1.941.948

17.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmamış izin karşılığı	1.485.312	970.681
Toplam	1.485.312	970.681

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in kullanılmamış izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Dönem Başı	970.681	389.981
Dönem içi ilave izin karşılıkları	641.708	42.842
Parasal kazanç / (kayıp)	(127.077)	(48.165)
Dönem Sonu	1.485.312	384.658

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

17.c Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	1.890.587	2.239.259
Toplam	1.890.587	2.239.259

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

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 31.03.2024 tarihi itibarıyla 35.058,58 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2023: 35.058,58 TL/yıl).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31.12.2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.03.2024 tarihi itibarıyla karşılıklar %1,24 (2022: %1,24) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
1 Ocak bakiyesi	2.239.259	1.445.686
Cari dönem hizmet maliyeti	425.863	1.115.133
Cari dönem faiz maliyeti	473.682	--
Cari dönem içerisinde yapılan ödemeler (-)	--	(1.527.534)
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	(955.063)	--
Parasal kazanç / (kayıp)	(293.154)	(114.985)
Dönem sonu	1.890.587	918.300

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

18.a Ödenmiş Sermaye

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

	31.03.2024		31.12.2023	
	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %
Abdulkadir KONUKOĞLU	320.400.000	48,62	320.400.000	48,62
Emine KOÇER	39.200.000	5,95	39.200.000	5,95
Cengiz KONUKOĞLU	39.200.000	5,95	39.200.000	5,95
Sami KONUKOĞLU	39.200.000	5,95	39.200.000	5,95
Ülgen KONUKOĞLU	39.200.000	5,95	39.200.000	5,95
Abdulkadir Konukoğlu (Sami Oğlu)	16.800.000	2,55	16.800.000	2,55
Halka Arz	165.000.000	25,04	165.000.000	25,04
Ödenmiş Sermaye	659.000.000	100	659.000.000	100
Sermaye enflasyon düzeltmesi olumlu farkları	1.927.379.061		1.927.379.061	
	2.586.379.061		2.586.379.061	

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla tedavüldeki hisseler A, B ve C Grubu olmak üzere her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. Tedavüldeki hisselerin 5.600.000 adedi A Grubu, 22.400.000 adedi B Grubu ve 631.000.000 adedi C Grubu olmak üzere 659.000.000 adet paya ayrılmıştır.

18.b Paylara ilişkin primler

Şirket'in 27 – 28 Temmuz 2023 tarihlerinde halka arz edilen 165.000.000 TL nominal bedelli payların 66.000.000 adedi ortak satışı olarak kalan 99.000.000 adedi nakit sermaye artırımını yolu ile gerçekleşmiş olup gerçekleşen endekslenmemiş primli satış tutarı 2.079.000.000 TL'dir. Bu tutarın endekslenmemiş 831.600.000 TL'lik kısmı ortak satışına ait olup halka arz giderleri düşülmüş endekslenmiş net primli satış tutarı 1.463.807.148 TL'dir.

18.c Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Yasal Yedekler	797.422	797.422
Toplam	797.422	797.422

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- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

18.d Geçmiş yıllar karları/(zararları)

31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in geçmiş yıl karlarının / (Zararlarının) hareket dökümü aşağıdaki gibidir;

Geçmiş yıl karları/(zararları)	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Dönem başı	8.536.915.527	6.193.183.738
Yeniden değerlendirme fonundan transfer (Dipnot 2.6)	--	1.693.049.287
Net dönem karından/(zararından) transfer	4.546.851.050	(302.736.867)
Dönem sonu	13.083.766.577	7.583.496.158

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

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, 6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2024	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarında yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarında yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Farklar
Ödenmiş Sermaye	659.000.000	659.000.000	--
Sermaye Düzeltme Farkları	1.749.059.099	1.927.379.061	(178.319.962)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	1.207.707.184	1.463.807.148	(256.099.964)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	897.384	797.422	99.962
	3.616.663.667	4.050.983.631	(434.319.964)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

19. HASILAT

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Tamamlanmış gayrimenkul satışları	--	4.017.716
Konut kira gelirleri	7.300.719	4.379.454
Diğer satışlar	6.742	--
Brüt Satışlar	7.307.461	8.397.170
Satış iadeleri (-)	--	--
Satış iskontoları (-)	--	(2.566)
Satış İndirimleri (-)	--	(2.566)
Net Satışlar	7.307.461	8.394.604
Satılan gayrimenkullerin maliyeti (-)	(2.109.094)	(1.196.491)
Toplam maliyetler (-)	(2.109.094)	(1.196.491)
Brüt kar/(zarar)	5.198.367	7.198.113

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	262.466	105.288
Genel yönetim giderleri	20.440.847	21.844.035
Toplam	20.703.313	21.949.323

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

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Reklam ve ilan giderleri	262.466	105.288
Toplam	262.466	105.288

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
İşçi ücret ve giderleri	6.607.973	6.111.467
Haberleşme giderleri	302.019	193.202
Denetim ve danışmanlık giderleri	351.118	41.750
Ofis giderleri	1.449.754	1.296.356
Seyahat giderleri	190.037	157.925
Sigorta giderleri	551.617	2.225.883
Bakım ve onarım giderleri	1.420.199	2.472.213
Taşıt kira ve diğer giderleri	258.697	265.377
Güvenlik giderleri	1.411.376	1.458.202
Vergi, resim ve harçlar	152.694	476.296
Abone ve aidat giderleri	571.157	940.577
İş yeri kira giderleri	131.373	191.709
Kıdem tazminatı karşılığı	425.863	1.115.133
Amortisman ve itfa payları	2.708.633	2.225.475
Diğer	3.908.337	2.672.470
Toplam	20.440.847	21.844.035

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Taşeron giderleri	2.109.094	1.196.491
İşçi ücret ve giderleri	6.607.973	6.111.467
Haberleşme giderleri	302.019	193.202
Denetim ve danışmanlık giderleri	351.118	41.750
Ofis giderleri	1.449.754	1.296.356
Seyahat giderleri	190.037	157.925
Sigorta giderleri	551.617	2.225.883
Bakım ve onarım giderleri	1.420.199	2.472.213
Taşıt kira ve diğer giderleri	258.697	265.377
Güvenlik giderleri	1.411.376	1.458.202
Vergi, resim ve harçlar	152.694	476.296
Abone ve aidat giderleri	571.157	940.577
Reklam ve ilan giderleri	262.466	105.288
İş yeri kira giderleri	131.373	191.709
Kıdem tazminatı karşılığı	425.863	1.115.133
Amortisman ve itfa payları	2.708.633	2.225.475
Diğer	3.645.871	2.672.470
Toplam	22.549.941	23.145.815

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Tahsil edilen şüpheli alacak karşılıkları	--	656.962
Ertelenmiş finansman gelirleri	917.440	485.125
Kambiyo Karları	2.417	8.908
Diğer	35.248	26.958
Toplam	955.105	1.177.953

Esas Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Cari dönem şüpheli alacak karşılıkları	--	2.447.692
Kambiyo Zararları	1.749	50
Ertelenmiş finansman giderleri	4.613.326	463.493
Matrah artırımından kaynaklı ödenen Kurumlar Vergisi	827.888	--
Diğer	488.020	243.797
Toplam	5.930.983	3.155.032

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Sabit kıymet satış karları	2.426.805	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (*)	--	352.442.790
Toplam	2.426.805	352.442.790

(*) 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.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Finansal varlık satış karları	--	4.131.050
Toplam	--	4.131.050

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Faiz Gelirleri	94.994.103	1.456.483
Kur farkı gelirleri	--	349.439
Toplam	94.994.103	1.805.922

Finansman Giderleri (-)	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Faiz giderleri	--	42.766
Kur farkı giderleri	473.682	1.958
Komisyon giderleri	--	86.395
Diğer finansman giderleri	--	23.203
Toplam	473.682	154.322

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

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenen vergiler	1.741.684	8.077.404
Toplam	1.741.684	8.077.404

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 muhasebeleşirmektedir. 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.

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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Kurumlar vergisi karşılığı	--	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	--	324.306.763
Toplam	--	324.306.763

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Dönem başı	--	(2.057.957.763)
Parasal kazanç / (kayıp)	--	40.601.713
Dönem vergi geliri/(gideri)	--	324.306.763
Geçmiş yıl kar /(zararlarına) transfer (*)	--	1.693.049.287
Dönem sonu	--	--

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

26. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Net dönem karı/(zararı)	(114.174.448)	811.792.563
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	602.854.795	560.000.000
Hisse başına kar/(zarar)	(0,189)	1,450

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Sanko Holding A.Ş.	4.545	5.230
Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20.407	16.922
Abkon Abdulkadir Konukoğlu Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	15.000	29.327
Asce Teknik Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.	30.000	--
Abkon Abdulkadir Konukoğlu Elektrik	40.488	--
Abkon Enerji Yatırımları A.Ş.	15.000	--
Asce Teknik Yapı A.Ş. (Eski Ünvanı: Asce Gayrimenkul İnşaat San. Ve Ticaret. A.Ş.)	--	7.566.861
Abko İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	15.000	--
Asce Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	15.000	--
Asce Yatırım ve Mühendislik A.Ş.	15.000	--
Asce Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	15.000	--
Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş.	15.000	--
Asce konut Emlak Sanayi Ticaret A.Ş.	15.000	--
Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri Ticaret A.Ş.	15.000	--
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(16.716)	(4.021)
	213.724	7.614.319

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

b-) İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.	892	1.025
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	1.606.728	665.098
Sanko Holding A.Ş.	10.570	20.367
Asce Konut Emlak San Ve Tic A.Ş	303.325	924.335
Asce Teknik Yapı A.Ş. (Eski Ünvanı: Asce Gayrimenkul İnşaat San.Ve Ticaret A.Ş.)	--	38.101.433
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(163.158)	(3.372.022)
	1.758.357	36.340.236

c-) İlişkili taraflara kısa vadeli finansal borçlar		
Abdülkadir Konukoğlu	590.104	3.007.430
	590.104	3.007.430

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

e-) İlişkili taraflardan elde edilen gelirler

1 Ocak - 31 Mart 2024	Kira Gelirleri	Diğer Gelirler
Asce Enerji A.Ş.	12.946	--
Asce Teknik Yapı A.Ş.	25.892	8.112.391
Asce Konut Emlak San Ve Ticaret A.Ş	12.946	--
Asce Tarım ve Sanayi A.Ş.	12.946	--
Asce Tekstil A.Ş.	12.946	--
Asce Yatırım A.Ş.	12.946	--
Abdulkadir Konukoğlu Holding	12.946	--
Dünya Güneş A.Ş.	12.946	--
Dekormat A.Ş.	12.946	--
Bth yapı A.Ş.	12.946	--
Zeugma Emlak A.Ş.	12.946	--
Abko İnşaat A.Ş.	12.946	--
Abkon Enerji A.Ş.	12.946	--
Toplam	181.244	8.112.391

1 Ocak - 31 Mart 2023	Gayrimenkul Satışları	Kira Gelirleri
Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş.	146.170	--
Sanko Holding A.Ş.	--	18.420
İbrahim Konukoğlu	1.066.576	--
Sanko Tekstil İşletmeleri San Ve Tic. A.Ş.	--	19.492
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	--	18.848
Toplam	1.212.746	56.760

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

01.01.-31 Mart 2024 döneminde ilişkili taraflardan yapılan alış veya ödenen gider yoktur.

1 Ocak – 31 Mart 2023	Hakediş Giderleri	Diğer Giderler
Sanko Holding A.Ş.	--	142.096
Sanko Özel Eğitim Hizmetleri A.Ş.	--	1.120.461
Sanko Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	184
Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş.	659.580	--
Toplam	659.580	1.262.741

g-) Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

Cari dönemde Şirket de görev yapan üst düzey yöneticilere, şirketteki profesyonel görevleri nedeniyle toplam 689.762 TL (01 Ocak-31 Mart 2023 – 1.439.308 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.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Toplam borçlar	23.987.892	65.234.094
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(1.190.370.453)	(1.315.123.548)
Net borç	(1.166.382.561)	(1.249.889.454)
Toplam özkaynaklar	17.020.790.519	17.134.009.904
Net borç/özkaynaklar oranı	(%7)	(%7)

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	2.281.940.235	2.434.984.623
Kısa vadeli borçlar	19.861.351	61.139.947
Dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar	114,89	39,82

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

28.2. Finansal Araçlar Kategorileri

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	1.190.370.453	1.315.123.548
Ticari alacaklar	6.417.180	13.387.207
Diğer alacaklar	9.491.588	2.904.787
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	590.104	3.997.430
Diğer finansal yükümlülükler	35.042	--
Ticari borçlar	12.843.383	49.026.759
Diğer borçlar	2.246.768	1.946.308

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.

31 Mart 2024 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.03.2024</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14.694.861.177	--	--	14.694.861.177

31 Aralık 2023 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14.694.861.177	--	--	14.694.861.177

Piyasa riski

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

Faiz oranı riski yönetimi

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile 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- 31 Mart 2024	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka Mevduatları	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	213.724	5.885.345	--	9.491.588	1.190.337.495	32.958
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	213.724	5.885.345	--	9.491.588	1.190.337.495	32.958
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	3.669.117	--	7.228.202	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(3.669.117)	--	(7.228.202)	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (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- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri- 31 Aralık 2023	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka Mevduatları	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	7.614.319	5.772.888	--	2.904.787	1.315.099.525	24.023
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.614.319	5.772.888	--	2.904.787	1.315.099.525	24.023
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	4.221.817	--	8.317.031	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(4.221.817)	--	(8.317.031)	--	--
- <i>Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- <i>Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	--	--	--	--	--	--
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- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Likidite risk yönetimi

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

Likidite riski tabloları

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

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

31 Mart 2024					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	625.146	625.146	35.042	590.104	–
Finansal borçlar	590.104	590.104	--	590.104	--
Diğer finansal yükümlülükler	35.042	35.042	35.042	--	--
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	14.356.480	14.926.993	12.691.039	–	2.235.954
Ticari borçlar	12.109.712	12.680.225	12.680.225	--	--
Diğer borçlar	2.246.768	2.246.768	10.814	--	2.235.954
Toplam	14.981.626	15.552.139	12.726.081	590.104	2.235.954

31 Aralık 2023					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	3.997.430	3.997.430	–	3.997.430	–
Finansal borçlar	3.997.430	3.997.430	--	3.997.430	--
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	50.973.067	51.896.259	50.041.371	–	1.854.888
Ticari borçlar	49.026.759	49.949.951	49.949.951	--	--
Diğer borçlar	1.946.308	1.946.308	91.420	--	1.854.888
Toplam	54.970.497	55.893.689	50.041.371	3.997.430	1.854.888

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Kur riski yönetimi

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

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdadır.

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem		
	31.03.2024		
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	71.776	41	2.025
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	71.776	41	2.025
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)	71.776	41	2.025
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	--	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--	--
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük)	--	--	--
Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	71.776	41	2.025

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Mart 2024

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık/Yükümlülüğü	131	(131)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki	131	(131)
EURO'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	7.046	(7.046)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EUR Net Etki	7.046	(7.046)
Toplam (3+6)	7.177	(7.177)

Döviz pozisyonu tablosu

**Önceki dönem
31.12.2023**

	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	79.904	42	2.094
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	79.904	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)	79.904	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)	79.904	42	2.094

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2023

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık/Yükümlülüğü	143	(143)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki	143	(143)
EURO'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	7.849	(7.849)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EUR Net Etki	7.849	(7.849)
Toplam (3+6)	7.992	(7.992)

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. PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla enflasyon düzeltmesine ilişkin parasal kazanç / (kayıp) farkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Stoklar ait enflasyon farkları	121.065.025	(11.957.025)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklara ait enflasyon farkları	244.840.575	444.769.415
Maddi olmayan duran varlıklar ait enflasyon farkları	2.272.819	1.646.532
Sermaye enflasyon farkı	(463.414.838)	(379.314.098)
Hisse senedi ihraç primleri enflasyon farkı	(191.635.192)	--
Yasal yedek enflasyon farkı	(64.047)	(54.443)
Ertelenmiş vergi enflasyon farkı	--	(40.608.397)
Geçmiş yıl karları / (zararları) enflasyon farkı	99.587.077	98.034.385
Gelir tablosu hesaplarına ilişkin enflasyon farkları	(3.292.269)	41.734.380
	(190.640.850)	154.250.749

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.189.972.178	1.314.587.474
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)	13.748.286.426	15.679.974.707
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		179.179.990	204.681.817
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	15.117.438.594	17.199.243.998
E	Finansal Borçlar	Md.31	590.104	3.997.430
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	35.042	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	15.092.717.031	17.134.009.904
	Diğer Kaynaklar		24.096.417	61.236.664
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	15.117.438.594	17.199.243.998
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli- Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.189.972.178	1.314.587.474
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/(e)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	8.284.720	8.876.307
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	904.003.540	957.300.076

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.03.2024 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
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	91%	91%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	(A+C-A1)/D	≤%49	8%	8%
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%	0%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	(A2-A1)/D	≤%10	7,9%	8%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	(L/D)	≤%10	6%	6%