

**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**Eren Bağımsız Denetim A.Ş.**

Maslak, Eski Büyükdere Cad.
No.14 Kat :10
34396 Sarıyer / İstanbul, Turkey

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

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

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**Görüş**

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Asce")'nin 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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



Kilit Denetim Konuları

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

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

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
TMS 29- Enflasyon muhasebesinin uygulanması	
2.2 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya devam etmektedir. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'a uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.2 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Enflasyon muhasebesinin uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: -Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılması, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endekslerin test edilmesi, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgilerin kontrol edilmesi, - Enflasyon muhasebesi uygulanmış konsolide finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliğinin değerlendirilmesi.

Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Stoklar	
Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Şirket stoklarını maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değerden düşük olanıyla muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla stoklar, Şirket'in toplam varlıklarının %56'sını oluşturmakta olup toplam değeri 14.573.649.869 TL'dir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in 14.573.649.869 TL olarak muhasebeleştirdiği stoklar, 12.958.053.888 TL maliyet bedeliyle yapım aşamasındaki inşaat projeleri, 181.250.000 TL maliyet bedelli arsa ile 1.434.345.981 TL maliyet bedeliyle tamamlanan projelerin maliyetlerinden ve diğer stoklardan oluşmaktadır. Şirket'in toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.	Denetimimiz sırasında, stoklar ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen arsa maliyetleri ve inşaat harcamaları, örneklem yöntemi ile seçilen fatura ve hakediş belgeleri ile kontrol edilmiştir. - Satılan işyeri ve konutların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasını, bilanço ve gelir tablosu hareketlerinin mutabakatı yapılarak kontrol edilmiştir. - Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarını test edilmiştir. - Stokların net gerçekleşebilir değerleri gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir. - Stok değer düşüklüğü bulunup bulunmadığına ilişkin gerçekleştirdiğimiz tüm bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır. - Stoklara ilişkin finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgiler incelenmiş, sunulan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için yeterli olup olmadığı tarafımızca sorgulanmış ve yeterli açıklama içerdiği sonucuna varılmıştır.

Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %37'sini oluşturmakta olup toplam değeri 9.686.378.000 TL (31 Aralık 2024: 9.281.122.114 TL) 'dir (Dipnot 13). 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaları, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir. - Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. - Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'na takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlamış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir. - Şirket'in değerlendirme çalışmasını yapan uzman kuruluş tarafından hazırlanan değerlendirme raporu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

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

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

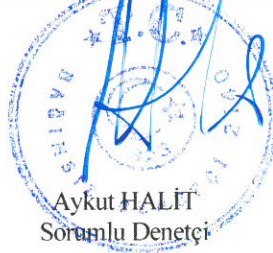
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27.02.2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

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



Aykut HALİT
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27.02.2026

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	7-19
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	19
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	20
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	20
DİPNOT 6	SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	20
DİPNOT 7	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	20-21
DİPNOT 8	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	22
DİPNOT 9	STOKLAR.....	23
DİPNOT 10	DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	23
DİPNOT 11	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	24
DİPNOT 12	FİNANSAL BORÇLAR.....	24
DİPNOT 13	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	25
DİPNOT 14	MADDİ DURAN VARLIKLAR	26-27
DİPNOT 15	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	27
DİPNOT 16	KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	28
DİPNOT 17	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR.....	29-30
DİPNOT 18	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	30-31
DİPNOT 19	HASILAT	32
DİPNOT 20	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	32-33
DİPNOT 21	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	33
DİPNOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	34
DİPNOT 23	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	34
DİPNOT 24	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	35
DİPNOT 25	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	35-36
DİPNOT 26	PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	37
DİPNOT 27	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	37-39
DİPNOT 28	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	40-47
DİPNOT 29	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	47
DİPNOT 30	PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)	47
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	48-49

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31.12.2025	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 31.12.2024
VARLIKLAR	Dipnot Referansları		
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.147.338.053	1.852.374.089
Ticari Alacaklar			
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7-27	363.361.486	18.429.812
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	24.311.640	8.685.107
Diğer Alacaklar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	23.015.567	10.408.710
Stoklar	9	14.573.649.869	14.806.841.248
Peşin Ödenmiş Giderler	11	41.123.281	14.700.113
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	25	53.585.144	39.575.615
Diğer Dönen Varlıklar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>	10	86.946.802	96.504.783
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		16.313.331.842	16.847.519.477
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	10.650.755	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	9.686.378.000	9.281.122.114
Maddi Duran Varlıklar	14	75.749.924	123.853.830
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	15	108.858	178.460
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		9.772.887.537	9.405.154.404
TOPLAM VARLIKLAR		26.086.219.379	26.252.673.881

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31.12.2025	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 31.12.2024
KAYNAKLAR	Dipnot Referansları		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Finansal Yükümlülükler	12	47.242	45.867
Ticari Borçlar			
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7-27	364.212	2.015.568
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	16.060.455	17.501.912
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17.a	2.982.587	2.862.907
Diğer Borçlar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	41.033	16.186
Ertelenmiş Gelirler	11	1.803.033	3.146.125
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	25	5.803.678	--
Kısa Vadeli Karşılıklar			
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	17.b	3.800.519	2.429.271
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	2.461.194	1.507.032
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		33.363.953	29.524.868
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	7.915.424	5.556.560
Uzun Vadeli Karşılıklar			
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	17.c	3.803.977	1.701.547
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		6.035.332.352	6.792.796.482
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.047.051.753	6.800.054.589
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	18.a	659.000.000	659.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18.a	3.588.874.376	3.588.874.376
Paylara İlişkin Primler	18.b	2.404.159.920	2.404.159.920
Geri Alınmış Paylar	18.c	(66.579.086)	--
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
<i>Diğer Kazanç / (Kayıplar)</i>		(792.395)	50.261
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18.d	82.397.193	15.818.107
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	18.e	12.688.612.674	14.168.509.461
Dönem Net Kârı/Zararı		650.130.991	(1.413.317.701)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		20.005.803.673	19.423.094.424
TOPLAM KAYNAKLAR		26.086.219.379	26.252.673.881

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 31.12.2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KAR VEYA ZARAR
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

<u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</u>	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.- 31.12.2025	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.- 31.12.2024
Hasılat	19	225.741.685	64.361.268
Satışların Maliyeti (-)	19	(125.036.517)	(112.419.066)
BRÜT KAR/ZARAR		100.705.168	(48.057.798)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	(36.477.690)	(5.675.391)
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(139.248.809)	(133.704.960)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	4.317.409	10.057.490
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(10.665.060)	(18.482.931)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(81.368.982)	(195.863.590)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	22.591.242	6.527.405
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	(230.807.341)	(1.771.572.539)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		(289.585.081)	(1.960.908.724)
Finansman Gelirleri	24	600.923.884	922.497.696
Finansman Giderleri (-)	24	(372.499)	(620.013)
Parasal Kazanç / (Kayıp)	30	(399.894.645)	(715.034.016)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(88.928.341)	(1.754.065.057)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		739.059.332	340.747.356
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	25	(18.043.660)	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	25	757.102.992	340.747.356
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		650.130.991	(1.413.317.701)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		650.130.991	(1.413.317.701)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları	26	650.130.991	(1.413.317.701)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	0,9865	(2,145)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	26	0,9865	(2,145)
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		--	20.615.091
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		361.138	(542.631)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	17	(1.203.794)	1.808.770
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(842.656)	21.881.230
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		649.288.335	(1.391.436.471)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:			
Ana Ortaklık Payları		649.288.335	(1.391.436.471)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 31.12.2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri/ (İskontoları)	Geri Alınmış Paylar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
						Diğer Kazanç/(Kayıplar)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
01.01.2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	659.000.000	3.588.874.376	2.404.159.920	--	(1.215.878)	1.309.689	14.021.047.903	7.467.757.672	28.140.933.682
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	14.508.418	7.453.249.254	(7.467.757.672)	--
Geçmiş yıllar kar/zararında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi etkisi		--	--	--	--	--	--	(7.133.001.207)	--	(7.133.001.207)
Temettü ödemesi		--	--	--	--	--	--	(193.401.580)	--	(193.401.580)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	--	1.266.139	--	20.615.091	(1.413.317.701)	(1.391.436.471)
31.12.2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	659.000.000	3.588.874.376	2.404.159.920	--	50.261	15.818.107	14.168.509.461	(1.413.317.701)	19.423.094.424
01.01.2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	659.000.000	3.588.874.376	2.404.159.920	--	50.261	15.818.107	14.168.509.461	(1.413.317.701)	19.423.094.424
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	--	(1.413.317.701)	1.413.317.701	--
Geri alınmış paylar	18	--	--	--	(66.579.086)	--	66.579.086	(66.579.086)	--	(66.579.086)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	--	(842.656)	--	--	650.130.991	649.288.335
31.12.2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	659.000.000	3.588.874.376	2.404.159.920	(66.579.086)	(792.395)	82.397.193	12.688.612.674	650.130.991	20.005.803.673

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 31.12.2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.685.318.029)	(1.679.598.613)
Dönem Karı/(Zararı)		650.130.991	(1.413.317.701)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(1.472.697.569)	(37.582.519)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	14-15	17.487.667	18.056.937
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler	9	48.425.219	90.726.770
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17.c	1.987.475	1.899.399
- İzin Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17.b	1.944.588	1.325.058
Faiz giderleri		316.410	620.013
Faiz gelirleri		(600.923.884)	(922.497.696)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		230.807.341	1.771.572.539
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	25	(739.059.332)	(340.747.357)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	23	(22.591.242)	(6.527.404)
Parasal kazanç / (kayıp)		(411.091.811)	(652.010.778)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(835.814.689)	(193.961.280)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	(430.607.122)	(195.026.926)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	27	(344.931.674)	(5.924.039)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(27.410.764)	(1.335.035)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(13.071.733)	(9.836.629)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	27	(1.651.356)	(57.669.711)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(1.441.457)	(3.334.460)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	2.383.711	2.376.126
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	11	(1.343.092)	(2.516.066)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	60.869	1.992.620
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(17.802.071)	77.312.840
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.658.381.267)	(1.644.861.500)
Vergi Ödemeleri/İadeleri		(26.249.511)	(26.309.269)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(687.251)	(8.427.844)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		9.067.337	(13.868.948)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13-14-15	26.197.922	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14-15	(17.130.585)	(13.868.948)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		534.029.763	721.956.583
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)	12	1.375	(6.519.520)
İşletmenin kendi paylarını geri satın alması veya sermayenin azaltılmasıyla ilgili nakit çıkışları (-)	18	(66.579.086)	--
Ödenen faiz		(316.410)	(620.013)
Alınan faiz		600.923.884	922.497.696
Temettü ödemesi		--	(193.401.580)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(1.142.220.929)	(971.510.978)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(1.142.220.929)	(971.510.978)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.852.374.089	2.159.961.665
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		437.184.893	663.923.402
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.147.338.053	1.852.374.089

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 13.02.2023 tarihinde yapılan genel kurul kararında değişen esas sözleşmesine göre ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam 27 kişi çalışmaktadır (31 Aralık 2024: 28 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 27.02.2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 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.

Ara dönem finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,0000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,3089
31 Aralık 2023	1.859,38	1,8898

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 aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

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

2.3. Para ölçüm ve raporlama birimi

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

2.4. İşletmenin sürekliliği

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

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler

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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunu 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu ile, 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak – 31 Aralık 2024 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 gerçekleştirildikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

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

- Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul 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 satış gerçekleştirilmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde 148.309.986 TL tutarında değer düşüklüğü bulunmaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2025 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 ettiği giderleştirilir.

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

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

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

Şirket, 07.09.2022 tarihli genel kurulu kararı ile Konbay Yapı Turizm İnşaat Emlak ve Taahhüt Anonim Şirketi (Konbay Yapı) ile kül halinde birleşmiştir. Bu işlem önceki finansal tablolarda ortak kontrol altındaki işletme birleşmeleri olarak değerlendirilmiş olup Konbay Yapı'nın finansal tabloları Şirket'in bireysel finansal tablolarına dahil edilerek konsolide edilmiştir. KGK tarafından 21 Temmuz 2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" kapsamında, konsolide finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmeyeceği, hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi konsolide finansal tabloların düzeltilip ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırılmalı olarak sunulacağı ve ortak kontrole tabi işletme birleşmesi nedeniyle oluşacak muhtemel aktif – pasif uyumsuzluğunu gidermek amacıyla özkaynaklar altında denkleştirici bir hesap olarak "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" hesabının kullanılacağını belirtmiştir. Şirket'in GYO olmadığı dönemde yeniden değerlemeye tabi varlıkların yeniden değerlemesinin ilk defa yapılması nedeniyle özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiş olan tutarlar (tarihi maliyeti ile 7.357.013.607 TL) ve ertelenmiş vergi etkisi (tarihi maliyeti ile 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 tarihi maliyeti ile 46.800.000 TL'dir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Hasılat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stoklar

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

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile 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 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Finansal varlıklar

Finansal varlık kategorileri

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

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

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

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

Ticari alacaklar / borçlar

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

Yeniden Değerleme Yöntemi

Gayrimenkuller (stoklar hariç) 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 değerlendirme 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 (tarihi maliyeti ile 7.357.013.607 TL) ve ertelenmiş vergi etkisi (tarihi maliyeti ile 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 ölçülürler. İlk muhasebeleştirme sonrası dönemde ilgili arsalar üzerinde proje geliştirmeye başladıktan sonra da gerçeğe uygun değer üzerinden izlenmeye devam edilmektedir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk yeniden değerlemesinden doğan farklar özkaynaklar altında diğer kapsamlı gelir olarak yeniden değerlendirme değer artış fonuna kaydedilir. Bu değer artışına isabet eden ertelenmiş vergi tutarı da Şirket'in henüz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olmadığı finansal dönemlerde bu fondan mahsup edilmiştir. Sonraki gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kar/zararlar 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 elden edilecek kar veya zarar, satılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış anındaki taşınan değeri ile satıştan elde edilen tutar arasındaki fark olarak belirlenir. Bu kar veya zarar 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 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 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.

Kur değişiminin etkileri

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
<i>Döviz Alış</i>		
ABD\$	42,8457	35,2803
EURO	50,2859	36,7362
<i>Döviz Satış</i>		
ABD\$	42,9229	35,3438
EURO	50,3765	36,8024

Pay başına kazanç (kayıp)

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2025 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 olduğunda finansal tablolara yansıtılır.

Geri alınmış paylar

Sermaye olarak kayıtlara alınan paylar geri satın alındığı durumda, geri satın alma ile ilişkilendirilebilen maliyetlerin vergi etkisi düşüldükten sonraki tutarını da kapsayan satın alma bedeli özkaynaklarda azalış olarak muhasebeleştirilir. Geri satın alınan paylar “Geri alınmış paylar” olarak özkaynakların altında gösterilir. Söz konusu payların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar gelir tablosu ile ilişkilendirilmeyerek hisse senedi ihraç primlerine transfer edilmektedir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 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.

Cari vergi

31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca Geçici Vergi için de uygulanmıştır. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı

hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, Şirket bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 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. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Cumhurbaşkanı tarafından yeni kararlar alınmaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Ertelenmiş vergi

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

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerdeki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara 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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024 tarihine kadar, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan Şirket'in kurum kazancı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Ancak, yukarıda açıklanan Kurumlar Vergisi mevzuatına ilişkin olarak yapılan güncellemeler neticesinde, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolardan başlamak üzere ve Şirket'in kar dağıtımına ilişkin olarak alacağı Genel Kurul kararına kadar %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmaktadır. Söz konusu hesaplamalar sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, finansal tablolarda netleştirilmiş olarak gösterilmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

İzin karşılığı

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit akış raporlaması

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

Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

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

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

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

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

2.8. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 21 Değişiklikleri - Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetleri, 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 işlevlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar

- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı

- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi

- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 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 UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket'in finansal tablolarında ve dipnotlarında önemli bir etki beklememektedir.

- UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

- Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

2.9. Portföy Sınırlamalarına Uyum

31 Aralık 2025 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 ana faaliyet konusu (gayrimenkul yatırım ortaklığı) tek olması nedeniyle bölümlere göre raporlama bilgisi 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilmemiştir.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Kasa	43.751	50.255
Banka		
- Vadesiz Mevduat	4.560.837	616.160
- Vadeli Mevduat	1.037.009.847	1.636.765.739
- B Tipi Likit Fon (*)	105.723.618	214.941.935
	1.147.338.053	1.852.374.089

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların vadeleri 17.11.2025 – 02.01.2026 tarihleri arasında olup yıllık faiz oranı %38,6 ile %40,5 aralığındadır.

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 32.444.578 adet (31 Aralık 2024: 76.918.039 adet) B Tipi likit fonu bulunmaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

6. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıkları bulunmamaktadır.

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Ticari alacaklar		
Ticari alacaklar		
-İlişkili taraflardan alacaklar, (dipnot 27.a)	363.367.916	18.877.781
-Diğer ticari alacaklar	14.478.980	5.737.554
Alacak senetleri		
-Diğer ticari alacak senetleri	12.128.000	3.129.636
İlişkili taraflardan ertelenmiş finansman gelirleri, (dipnot 27.a) (-)	(6.430)	(447.969)
Diğer taraflardan ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(2.295.340)	(182.083)
Şüpheli ticari alacaklar	3.669.117	4.802.593
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.669.117)	(4.802.593)
	387.673.126	27.114.919

	31.12.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Ticari alacaklar		
Alacak senetleri		
-Diğer ticari alacak senetleri	15.885.000	--
Diğer taraflardan ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(5.234.245)	--
	10.650.755	--

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

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Dönem başı	4.802.593	6.933.925
Parasal kazanç / (kayıp)	(1.133.476)	(2.131.332)
Dönem sonu	3.669.117	4.802.593

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Vadesi 3 aya kadar olan ticari alacaklar	387.673.126	27.114.919

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan alacak senetlerinin vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Vadesi geçmiş alacak senetleri (*)	2.368.000	3.129.636
Vadesi 3 aya kadar olan alacak senetleri	2.235.000	--
Vadesi 12 aya kadar olan alacak senetleri	7.525.000	--
Vadesi 2 yıla kadar olan alacak senetleri	15.885.000	--
	28.013.000	3.129.636

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Ticari borçlar		
Ticari borçlar		
-İlişkili taraflara borçlar, (dipnot 27.b)	391.649	2.221.061
-Borç senetleri	853.440	1.941.395
-Diğer ticari borçlar	16.387.803	16.853.873
İlişkili taraflara ertelenmiş finansman giderleri, (dipnot 27.b) (-)	(27.437)	(205.493)
Diğer taraflara ertelenmiş finansman giderleri (-)	(1.180.788)	(1.293.356)
	16.424.667	19.517.480

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Vadesi 3 aya kadar olan ticari borçlar	16.424.667	19.517.480

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Personelden alacaklar	--	75.918
Verilen depozito ve teminatlar	1.178.009	876.065
Vergi dairesinden alacaklar	20.827.332	9.449.175
Diğer şüpheli alacaklar	1.504.827	1.969.703
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(1.504.827)	(1.969.703)
Diğer	1.010.226	7.552
	23.015.567	10.408.710

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Dönem başı	1.969.703	13.659.909
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	--	(7.491.459)
Parasal kazanç / (kayıp)	(464.876)	(4.198.747)
Dönem sonu	1.504.827	1.969.703

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Diğer çeşitli borçlar	41.033	16.186
	41.033	16.186

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Alınan depozito ve teminatlar	7.915.424	5.556.560
	7.915.424	5.556.560

9. STOKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Arsalar (*)	305.809.986	305.809.986
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri (**)	12.958.053.888	13.293.592.256
Tamamlanan projeler (***)	1.434.345.981	1.307.093.575
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(124.559.986)	(99.654.569)
	14.573.649.869	14.806.841.248

(*) Şirket'in 26 Aralık 2025 itibariyle arsalarının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2025 döneminde tespit edilmiştir. İlgili arsanın 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle toplam 305.809.986 TL olan endekslenmiş maliyet bedelinin gerçeğe uygun değeri 181.250.000 TL olarak tespit edilmiş olup 124.559.986 TL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

(**) Şirket'in ilgili dönem itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projesi; Büyük Konak (Hisar) Konutları, İstanbul Başakşehir ve Kızılhisar Villaları projeleridir. Şirket'in 31 Aralık 2025 itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projesinin arsasının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2025 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelerin 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle toplam 12.958.053.888 TL olan endekslenmiş arsa maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 9.551.513.000 TL olarak tespit edilmiştir.

(***) Şirket'in ilgili dönemler itibariyle tamamlanan projesi; Asce Yeni Mahalle Kanyon 1 Konutları ve Pancarlı Konutlarıdır. Şirket'in 31 Aralık 2025 itibariyle tamamlanmış, satışa hazır projelerine ait meskenlerin gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2025 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelere ait meskenlerin 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle toplam 1.434.345.981 TL olan endekslenmiş maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 3.063.620.000 TL olarak tespit edilmiştir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

10. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Devreden KDV	86.941.551	96.480.335
Diğer	5.251	24.448
	86.946.802	96.504.783

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Ödenecek vergi ve fonlar	2.460.043	1.474.777
Diğer	1.151	32.255
	2.461.194	1.507.032

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Verilen sipariş avansları		
-Diğer taraflara verilen sipariş avansları	39.192.410	10.774.153
Gelecek aylara ait giderler	1.930.871	3.925.960
	41.123.281	14.700.113

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Alınan sipariş avansları		
-Diğer taraflardan alınan sipariş avansları (*)	1.803.033	3.146.125
	1.803.033	3.146.125

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

12. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Kredi kartı borçları	47.242	45.867
	47.242	45.867

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Arsalar	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Dönem başı	6.557.494.912	19.965.544.464
Gerçeğe uygun değer farkı (*)	(1.291.021.551)	(319.498.934)
Stoklardan transfer	373.519.639	--
Yapım aşamasındaki inşaat projelerine transfer, (dipnot 9)	--	(13.088.550.618)
	5.639.993.000	6.557.494.912
Binalar		
Dönem başı	2.723.627.202	4.169.326.247
Dönem içi girişler	13.708.287	6.374.558
Dönem içi çıkışlar (-)	(3.606.680)	--
Stoklardan transfer	218.333.841	--
Gerçeğe uygun değer farkı (*)	1.094.322.350	(1.452.073.603)
	4.046.385.000	2.723.627.202
	9.686.378.000	9.281.122.114

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 26 Aralık 2025 tarihinde Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme raporları ile belirlenmiştir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2025	Girişler	Gerçeğe uygun Değer farkı	31.12.2025
Maliyet Değeri				
Binalar	69.183.140	--	(34.108.140)	35.075.000
Taşıtlar	27.352.985	--	--	27.352.985
Demirbaşlar	31.118.604	3.369.745	--	34.488.349
Yapılmakta olan yatırımlar	77.403	52.554	--	129.957
Özel maliyetler	164.871.170	--	--	164.871.170
	292.603.302	3.422.299	(34.108.140)	261.917.461
Birikmiş Amortismanlar (-)				
Taşıtlar	9.258.281	5.132.425	--	14.390.706
Demirbaşlar	21.227.331	2.352.273	--	23.579.604
Özel maliyetler	138.263.860	9.933.367	--	148.197.227
	168.749.472	17.418.065	--	186.167.537
Net defter değeri	123.853.830			75.749.924

	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar (-)	Gerçeğe uygun değer farkı	31.12.2024
Maliyet Değeri					
Binalar	48.568.049	--	--	20.615.091	69.183.140
Taşıtlar	28.985.252	5.692.490	(7.324.757)	--	27.352.985
Demirbaşlar	29.316.705	1.801.899	--	--	31.118.604
Yapılmakta olan yatırımlar	77.403	--	--	--	77.403
Özel maliyetler	164.871.170	--	--	--	164.871.170
	271.818.579	7.494.389	(7.324.757)	20.615.091	292.603.302
Birikmiş Amortismanlar (-)					
Taşıtlar	11.219.318	5.363.720	(7.324.757)	--	9.258.281
Demirbaşlar	18.992.462	2.234.869	--	--	21.227.331
Özel maliyetler	128.114.928	10.148.932	--	--	138.263.860
	158.326.708	17.747.521	(7.324.757)	--	168.749.472
Net defter değeri	113.491.871				123.853.830

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Şirket'in amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Maddi duran varlıklar	17.418.065	17.747.521
Maddi olmayan duran varlıklar	69.602	309.416
	17.487.667	18.056.937

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	01.01.2025	Girişler	31.12.2025
Maliyet Değeri			
Yazılım ve programlar	2.914.586	--	2.914.586
	2.914.586	--	2.914.586
Birikmiş İtfa Payları (-)			
Yazılım ve programlar	2.736.126	69.602	2.805.728
	2.736.126	69.602	2.805.728
Net Defter Değeri	178.460		108.858

	01.01.2024	Girişler	31.12.2024
Maliyet Değeri			
Yazılım ve programlar	2.914.586	--	2.914.586
	2.914.586	--	2.914.586
Birikmiş İtfa Payları (-)			
Yazılım ve programlar	2.426.710	309.416	2.736.126
	2.426.710	309.416	2.736.126
Net Defter Değeri	487.876		178.460

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

16. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu Yükümlülükler:

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla aleyhine yürütülen 5 adet davanın tutarı 1.546.006 TL (31.12.2024: 2.829.507 TL)'dir. Ekli mali tablolarda bu yükümlülükler için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Teminat, rehin ve ipotekler

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
-TL	1.816.000	1.816.000	2.377.005	2.377.005
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	--	--	--	--
	1.816.000		2.377.005	

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2024: %0).

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

Verilen Kurum	31.12.2025	31.12.2024
İcra dairesi	1.810.000	2.369.151
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	6.000	7.854
	1.816.000	2.377.005

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

17.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31.12.2025	31.12.2024
Personel ücret borçları	1.439.135	1.974.912
Personele ait ödenecek SGK prim borçları	826.685	759.520
Personele ait ödenecek vergi ve fonlar	716.767	128.475
	2.982.587	2.862.907

17.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31.12.2025	31.12.2024
Kullanılmamış izin karşılığı	3.800.519	2.429.271

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kullanılmamış izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Dönem Başı	2.429.271	1.594.249
Dönem içi ilave izin karşılıkları	1.944.588	1.325.058
Parasal kazanç / (kayıp)	(573.340)	(490.036)
Dönem Sonu	3.800.519	2.429.271

17.c Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31.12.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılığı	3.803.977	1.701.547
	3.803.977	1.701.547

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

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 31.12.2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2024: 41.828,42 TL/yıl).

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

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:

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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. 31.12.2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla karşılıklar %3,60 (2024: %4,17) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Dönem başı	1.701.547	3.677.764
Cari dönem hizmet maliyeti	1.671.065	1.279.386
Cari dönem faiz maliyeti	316.410	620.013
Cari dönem içerisinde yapılan ödemeler (-)	(687.251)	(936.385)
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	1.203.794	(1.808.770)
Parasal kazanç / (kayıp)	(401.588)	(1.130.461)
Dönem sonu	3.803.977	1.701.547

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

18.a Ödenmiş Sermaye

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	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 (Grup dışı)	150.950.000	22,91	165.000.000	25,04
Halka Arz (Abdulkadir Konukoğlu)	14.050.000	2,13	--	--
Ödenmiş Sermaye	659.000.000	100	659.000.000	100
Sermaye enflasyon düzeltmesi olumlu farkları	3.588.874.376		3.588.874.376	
	4.247.874.376		4.247.874.376	

31 Aralık 2025 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 2.404.159.920 TL'dir. (31.12.2024: 2.404.159.920 TL)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

18.c Geri alınmış paylar

Şirket Yönetim Kurulu 24 Mart 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK.22.9 (19.03.2025 tarih ve 16/531 s.k.) sayılı ilke kararına istinaden, sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunmak, pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla,

- Şirket paylarının Borsa'dan geri alım yapılabilmesine,
- Geri alım için ayrılacak fonun şirket kaynaklarından karşılanmasına,
- Pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısının 15.000.000 adet (15.000.000 TL Nominal) olarak belirlenmesine,
- Pay geri alımına konu olabilecek azami fon tutarının 150.000.000- TL olarak belirlenmesine
- Geri alım programı süresinin 30.09.2025 tarihine kadar olmasına karar vermiştir.

Şirket 24 Mart 2025 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile başlatmış olduğu "şirket paylarının geri alım programı" çerçevesinde 25 Mart – 30 Eylül 2025 tarihleri arasında toplam 6.049.315 adet hisse senedini çeşitli fiyat kademelerinden 66.579.086 TL karşılığında geri almıştır.

18.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31.12.2025	31.12.2024
Yasal Yedekler	15.818.107	15.818.107
Geri Alınmış Paylar İçin Ayrılan Yedekler	66.579.086	--
	82.397.193	15.818.107

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

18.e Geçmiş yıllar karları/(zararları)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in geçmiş yıl karlarının / (Zararlarının) hareket dökümü aşağıdaki gibidir;

Geçmiş yıl karları/(zararları)	31.12.2025	31.12.2024
Dönem başı	14.168.509.461	14.021.047.903
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler hesabına transfer	--	(14.508.418)
Dönem net kar/(zarar) hesabından transfer	(1.413.317.701)	7.467.757.672
Geçmiş yıllar kar/zararında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi etkisi	--	(7.133.001.207)
Geri alınmış paylar	(66.579.086)	--
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)	--	(193.401.580)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	--	20.615.091
Dönem sonu	12.688.612.674	14.168.509.461

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, 6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarında yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Farklar
31.12.2025			
Ödenmiş Sermaye	659.000.000	659.000.000	--
Sermaye Düzeltme Farkları	2.435.645.907	3.588.874.376	(1.153.228.469)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	1.552.197.270	2.404.159.920	(851.962.650)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11.583.026	82.397.193	(70.814.167)
	4.658.426.203	6.734.431.489	(2.076.005.286)

19. HASILAT

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Tamamlanmış gayrimenkul satışları	119.821.099	--
Konut kira gelirleri	105.806.390	62.478.054
Diğer satışlar	151.223	1.883.214
Brüt satış geliri	225.778.712	64.361.268
Satış iskontoları (-)	(37.027)	--
Hasılat	225.741.685	64.361.268
Satılan gayrimenkullerin maliyeti (-)	(148.786.517)	(112.419.066)
Satışların maliyeti (-)	(148.786.517)	(112.419.066)
Brüt kar/(zarar)	76.955.168	(48.057.798)

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

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

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	36.477.690	5.675.391
Genel yönetim giderleri	139.248.809	133.704.960
	175.726.499	139.380.351

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Reklam ve ilan giderleri	36.477.690	5.675.391

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

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Personel ücret ve giderleri	49.787.661	47.669.135
Haberleşme giderleri	2.665.199	2.197.377
Denetim ve danışmanlık giderleri	4.014.388	7.264.598
Ofis giderleri	6.237.139	5.543.744
Seyahat giderleri	913.366	1.459.053
Bakım ve onarım giderleri	4.354.207	6.110.855
Güvenlik giderleri	7.460.676	9.666.125
Vergi, resim ve harçlar	12.414.013	10.063.305
Abone ve aidat giderleri	3.393.817	1.345.449
İş yeri kira giderleri	1.095.644	997.081
Sigorta giderleri	3.898.397	3.901.843
İzin karşılıkları	1.944.588	1.325.058
Site aidat giderleri	9.464.741	2.925.378
Kıdem tazminatı karşılığı	983.814	1.279.386
Amortisman ve itfa payları	17.487.667	18.056.938
Diğer	13.133.491	13.899.635
	139.248.809	133.704.960

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması kapsamında raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 4.435.335 TL'dir (31.12.2024: 4.403.162 TL).

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine göre giderler satışların maliyeti, genel yönetim giderleri ile satış dağıtım pazarlama giderlerinden oluşmaktadır.

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Taşeron giderleri	148.786.517	112.419.066
Personel ücret ve giderleri	49.787.661	47.669.135
Haberleşme giderleri	2.665.199	2.197.377
Denetim ve danışmanlık giderleri	4.014.388	7.264.598
Ofis giderleri	6.237.139	5.543.744
Seyahat giderleri	913.366	1.459.053
Bakım ve onarım giderleri	4.354.207	6.110.855
Güvenlik giderleri	7.460.676	9.666.125
Vergi, resim ve harçlar	12.414.013	10.063.305
Abone ve aidat giderleri	3.393.817	1.345.449
İş yeri kira giderleri	1.095.644	997.081
Reklam ve ilan giderleri	36.477.690	5.675.391
Sigorta giderleri	3.898.397	3.901.843
İzin karşılıkları	1.944.588	1.325.058
Site aidat giderleri	9.464.741	2.925.378
Kıdem tazminatı karşılığı	983.814	1.279.386
Amortisman ve itfa payları	17.487.667	18.056.937
Diğer	13.133.491	13.899.635
	324.513.016	251.799.417

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Dask tazminat gelirleri	768.276	--
Tahsil edilen şüpheli alacak karşılıkları	--	7.491.459
Ertelenmiş finansman gelirleri	1.838.277	1.800.673
Kambiyo karları	226.262	19.544
Diğer	1.484.594	745.814
	4.317.409	10.057.490

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		
Kambiyo zararları	240.483	70.575
Ertelenmiş finansman giderleri	9.034.865	7.684.521
Matrah artırımından kaynaklı ödenen Kurumlar Vergisi	--	4.881.564
Bağış ve yardımlar	--	4.520.775
Diğer	1.389.642	1.325.496
	10.665.060	18.482.931

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler		
Sabit kıymet satış karları	22.591.242	6.527.405
	22.591.242	6.527.405
Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler (-)	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artış kayıpları (*)	196.699.201	1.771.572.539
Maddi duran varlıklara ait gerçeğe uygun değer artış kayıpları (**)	34.108.140	--
	230.807.341	1.771.572.539

(*) Şirket 26.12.2025 tarihinde Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerleme raporu temin etmiş olup, maliyet bedeli yeniden değerleme tutar arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda "yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler" ve "yatırım faaliyetlerinden elde edilen giderler" hesabı altında muhasebeleştirilmiştir.

(**) Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı gereğince enflasyon muhasebesine ilişkin karar metninde belirtildiği üzere, önceki dönemlerde özkaynaklarda yer alan "Yeniden değerleme farkları" "Geçmiş Yıllar Kârları" hesabına sınıflandırılmıştır. Cari dönemde Şirket'in kullanımında olan binalar için yapılan yeniden değerleme sonucunda oluşan değer düşüklüğü ise özkaynaklar altında pozitif yeniden değerleme farkı olmaması nedeniyle kar zarar tablosunda gider olarak muhasebeleştirilmiştir.

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Faiz gelirleri	600.923.884	922.497.696
	600.923.884	922.497.696
Faiz giderleri	316.410	620.013
Komisyon Giderleri	56.089	--
	372.499	620.013

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

	31.12.2025	31.12.2024
Peşin ödenen vergi ve fonlar (vadeli mevduat stopajları)	53.585.144	39.575.615
	53.585.144	39.575.615
	31.12.2025	31.12.2024
Kurumlar vergisi karşılığı	18.043.660	--
Peşin ödenen vergiler (-)	(12.239.982)	--
	5.803.678	--

Kurumlar Vergisi

31 Aralık 2024 ve öncesi dönem için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre; Şirket tarafından, Kurumlar Vergisi'nden istisna kapsamında olduğundan Kurumlar Vergisi hesaplanmamıştır. Ancak, 2025 yılı ile birlikte 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, raporun Önemli Muhasebe Politikaları bölümünde açıklandığı üzere Kurumlar Vergisi hesaplanmaya başlanacaktır.

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Ertelenmiş vergi geliri	757.102.992	340.747.356
Kurumlar vergisi karşılığı	(18.043.660)	--
Toplam vergi geliri, net	739.059.332	340.747.356

Gelir Vergisi Stopajı

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak uygulanmaktadır. Ancak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kar payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30). Söz konusu hesaplama sonuçlarına ilişkin detaylar aşağıda iletilmiştir.

	31.12.2025		31.12.2024	
	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	1.572.996.468	471.898.941	(298.690.328)	(89.607.098)
Kıdem tazminatı karşılığı	3.803.977	1.141.193	1.701.547	510.464
Ticari borç reeskontu	7.536.015	2.260.805	630.052	189.016
Ticari alacak reeskontu	(1.208.225)	(362.468)	(1.498.849)	(449.655)
Stoklar ile ilgili düzelme farkları	(12.792.884.338)	(3.837.865.302)	(13.679.657.346)	(4.103.897.204)
İzin karşılıkları	3.800.519	1.140.156	2.429.271	728.781
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	(9.111.386.580)	(2.733.415.974)	(8.773.996.164)	(2.632.198.846)
Stok değer düşüklüğü karşılığı	124.559.986	37.367.996	99.654.569	29.896.371
Şüpheli alacak karşılığı	5.173.944	1.552.183	6.772.296	2.031.689
Diğer	69.833.718	20.950.118	--	--
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	(20.117.774.516)	(6.035.332.352)	(22.642.654.952)	(6.792.796.482)

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Dönem başı	(6.792.796.482)	--
Dönem vergi geliri/(gideri)	757.102.992	340.747.356
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	361.138	(542.631)
Geçmiş yıl kar /(zararlarına) transfer	--	(7.133.001.207)
Dönem sonu	(6.035.332.352)	(6.792.796.482)

26. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Net dönem karı/(zararı)	650.130.991	(1.413.317.701)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	659.000.000	659.000.000
Hisse başına kar/(zarar)	0,98654	(2,14464)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31.12.2025	31.12.2024
Sanko Holding A.Ş.	109	4.117
Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	15.167	28.575
Asce Teknik Yapı A.Ş. (Eski Ünvanı: Asce Gayrimenkul İnşaat San. Ve Ticaret. A.Ş.)	4.640	24.209
Alper Konukoğlu	72.000	54.975
Çimko Cimento ve Beton Sanayi Ticaret A.Ş.	--	64.301
Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	363.276.000	8.049.234
Asce Mimarlık ve Mühendislik Anonim Şirketi	--	6.545
Poligon İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	10.626.191
Sanko Özel Eğitim Hizmetleri A.Ş.	--	19.634
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(6.430)	(447.969)
	363.361.486	18.429.812

(*) 31.12.2025 tarihi itibarıyla Asce Konut Emlak San ve Tic A.Ş.'ne ait 363.276.000 TL tutarındaki ticari alacak Gaziantep ili, Şahinbey İlçesi, Küçükkızıllıhisar Mahallesi'nde kain 9578 Ada, 2 Parselde kayıtlı toplam 47.754,38 m² arsa için yapılan 4.09.2024 tarihli revize kat karşılığı sözleşmeye istinaden yapılan avans ödemesinden kaynaklanmaktadır.

b-) İlişkili taraflara ticari borçlar

	31.12.2025	31.12.2024
Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	891	1.166
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	387.508	1.248.149
Sanko Holding A.Ş.	--	3.054
Asko Sınai ve Teknoloji Üretim Sanayi Ticaret A.Ş.	3.250	--
Çimko Cimento ve Beton Sanayi Ticaret A.Ş.	--	968.692
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(27.437)	(205.493)
	364.212	2.015.568

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

c-) İlişkili taraflardan elde edilen gelirler

01.01.-31.12.2025	Kira Gelirleri
Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	88.310
Asce Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	88.310
Asce Teknik Yapı A.Ş.	400.391
Asce Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	88.310
Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri Sanayi Ticaret A.Ş.	88.310
Asce Yatırım ve Mühendislik A.Ş.	88.310
Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş.	88.310
Dünya Güneş Enerjisi Sanayi ve Ticaret A.Ş.	88.310
Dekormat Tekstil ve İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	88.310
Bth Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	88.310
Zeugma Emlak Konut A.Ş.	88.310
Abko İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	88.310
Abkon Enerji Yatırımları A.Ş.	88.310
Poligon İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	73.592
Toplam	1.533.703

01.01.-31.12.2024	Kira Gelirleri	Gayrimenkul Satışları	Diğer Gelirler
Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	74.445	69.666.281	--
Asce Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	74.445	--	--
Asce Teknik Yapı A.Ş.	217.737	--	82.045
Asce Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	74.445	--	--
Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri Sanayi Ticaret A.Ş.	74.445	--	--
Asce Yatırım ve Mühendislik A.Ş.	74.445	--	--
Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş.	74.445	--	--
Dünya Güneş Enerjisi Sanayi ve Ticaret A.Ş.	74.445	--	--
Dekormat Tekstil ve İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	74.445	--	--
Bth Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	74.445	--	--
Zeugma Emlak Konut A.Ş.	74.445	--	--
Abko İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	74.445	--	--
Abkon Enerji Yatırımları A.Ş.	74.445	--	--
Poligon İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	74.445	103.108.945	--
Toplam	1.185.522	172.775.226	82.045

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

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2025
	Gayrimenkul alımı	Diğer giderler
Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	81.598.043	--
Poligon İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	216.954.537	494.761
	298.552.580	494.761

(*) Şirket 14.02.2025 tarihinde Poligon İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nden Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi, Pancarlı Mah. 5946 Ada 4 No'lu parselde bulunan 8.221,24 m² alana sahip arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde yer alan 26 adet mesken nitelikli bağımsız bölümlere ait satın alma işlemidir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2024
	Hakediş Giderleri	Diğer Giderler
Sanko Holding A.Ş.	--	211.568
Sanko Özel Eğitim Hizmetleri A.Ş.	--	1.668.269
Sanko Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	274
Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	69.666.281	982.056
Poligon İnşaat Turz.San.Ve Tic A.Ş.(*)	103.108.945	--
	172.775.226	2.862.167

(*) Şirket'in Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş. ve Poligon İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 02.03.2022 tarihinde imzalamış olduğu arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesine istinaden 2024 döneminde yapımı tamamlanan Pancarlı Konut Projesi'ne ait proje maliyet bedelidir.

g-) Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

Cari dönemde Şirket de görev yapan üst düzey yöneticilere, şirketteki profesyonel görevleri nedeniyle toplam 9.296.294 TL (01.01.-31.12.2024 – 7.896.393 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.

	31.12.2025	31.12.2024
Toplam borçlar	6.080.415.706	6.829.579.457
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(1.147.338.053)	(1.852.374.089)
Net finansal borç	4.933.077.653	4.977.205.368
Özkaynak toplamı	20.005.803.673	19.423.094.424
Yatırılan sermaye	24.938.881.326	24.400.299.792
Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı	%20	%20

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

28.2. Finansal Araçlar Kategorileri

	31.12.2025	31.12.2024
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	1.147.338.053	1.852.374.089
Ticari alacaklar	387.673.126	27.114.919
Diğer alacaklar	23.015.567	10.408.710
Finansal yükümlülükler		
Diğer finansal yükümlülükler	47.242	45.867
Ticari borçlar	16.424.667	19.517.480
Diğer borçlar	41.033	16.186

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 Aralık 2025 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	31.12.2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9.686.378.000	--	--	9.686.378.000

31 Aralık 2024 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	31.12.2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9.821.122.114	--	--	9.821.122.114

Piyasa riski

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

Faiz oranı riski yönetimi

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 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.

31.12.2025	Alacaklar				Banka Mevduatları	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	363.361.486	34.962.395	--	23.015.567	1.147.294.302	43.751
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	--	1.504.827	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(3.669.117)	--	(1.504.827)	--	--
- <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>	--	--	--	--	--	--
31.12.2025 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C)	363.361.486	34.962.395	--	23.015.567	1.147.294.302	43.751

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

31.12.2024	Alacaklar				Banka Mevduatları	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	18.429.812	8.685.107	--	10.408.710	1.852.323.834	50.255
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)	--	4.802.593	--	1.969.703	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(4.802.593)	--	(1.969.703)	--	--
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
31.12.2024 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C)	18.429.812	8.685.107	--	10.408.710	1.852.323.834	50.255

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 31.12.2025 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:

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
31.12.2025					
Diğer finansal yükümlülükler	47.242	47.242	47.242	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	47.242	47.242	47.242	--	--

	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
31.12.2025					
Beklenen vadeler					
Ticari borçlar	16.424.667	16.424.667	--	16.450.684	--
Diğer borçlar	7.956.457	7.956.457	41.033	--	7.915.424
Türev olmayan finansal yükümlülükler	24.428.366	24.428.366	88.275	16.450.684	7.915.424

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
31.12.2024					
Diğer finansal yükümlülükler	45.867	45.867	45.867	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	45.867	45.867	45.867	--	--

	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
31.12.2024					
Beklenen vadeler					
Ticari borçlar	19.517.480	19.517.480	--	19.517.480	--
Diğer borçlar	5.572.746	5.572.746	16.186	--	5.556.560
Türev olmayan finansal yükümlülükler	25.090.226	25.090.226	16.186	19.517.480	5.556.560

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Kur riski yönetimi

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

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdadır.

Döviz pozisyonu tablosu	31.12.2025		
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	4.066.908	92.288	2.097
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	4.066.908	92.288	2.097
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)	4.066.908	92.288	2.097
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)	4.066.908	92.288	2.097

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Döviz pozisyonu tablosu	31.12.2024		
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	110.513	44	2.266
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	110.513	44	2.266
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)	110.513	44	2.266
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)	110.513	44	2.266

31.12.2025	Kar/(Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık/Yükümlülüğü	396.127	(396.127)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	396.127	(396.127)
EURO'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	10.564	(10.564)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EURO net etki (4+5)	10.564	(10.564)
Toplam (3+6)	406.691	(406.691)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

31.12.2024	Kar/(Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık/Yükümlülüğü	203	(203)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	203	(203)
EURO'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	10.849	(10.849)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EURO net etki (4+5)	10.849	(10.849)
Toplam (3+6)	11.052	(11.052)

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

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

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

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

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

30. PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 dönemleri itibarıyla enflasyon düzeltmesine ilişkin parasal kazanç / (kayıp) farkları aşağıdaki gibidir:

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Stoklar ait enflasyon farkları	3.502.791.697	1.270.116.874
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklara ait enflasyon farkları	2.308.676.798	6.727.314.665
Maddi olmayan duran varlıklar ait enflasyon farkları	835.939	5.800.123
Sermaye enflasyon farkı	(1.002.554.784)	(1.305.700.582)
Hisse senedi ihraç primleri enflasyon farkı	(567.413.679)	(738.984.427)
Yasal yedek enflasyon farkı	(3.733.283)	(1.972.282)
Temettü ödemesine ait enflasyon farkı	--	20.929.492
Ertelenmiş vergi enflasyon farkı	(1.603.190.209)	(2.192.523.367)
Geçmiş yıl karları / (zararları) enflasyon farkı	(3.010.406.564)	(4.410.706.373)
Gelir tablosu hesaplarına ilişkin enflasyon farkları	(24.900.560)	(89.308.139)
	(399.894.645)	(715.034.016)

31. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

31.12.2025:

Şirket'in 23.02.2026 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar ile Asce Teknik Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve Abak Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'nin 18.02.2026 tarihli Değerleme Raporu ile KDV Dahil toplam piyasa değeri 132.762.000 TL olarak takdir edilen, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mah, 29285 ada, 7 nolu parsel üzerinde kayıtlı bulunan, toplam 2 adet mağaza nitelikli bağımsız bölümlerin KDV dahil 132.762.000 TL bedel üzerinden satın alınmasına katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

31.12.2024: Yoktur.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 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 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.147.338.053	1.852.374.089
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)	24.260.027.869	24.087.963.362
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		678.853.457	312.336.430
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	26.086.219.379	26.252.673.881
E	Finansal Borçlar	Md.31	--	--
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	47.242	45.867
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	20.005.803.673	19.423.094.424
	Diğer Kaynaklar		6.080.368.464	6.829.533.590
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	26.086.219.379	26.252.673.881
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli- Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.037.009.847	1.636.765.739
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.816.000	2.377.005
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)	1.037.009.847	1.636.765.739

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 31.12.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	K/D	$\leq \%10$	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	$\geq \%51$	93%	92%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	(A+C-A1)/D	$\leq \%49$	4%	7%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	(A3+B1+C1)/D	$\leq \%49$	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	B2/D	$\leq \%20$	0%	0%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	C2/D	$\leq \%10$	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	(E+F+G+H+J)/İ	$\leq \%500$	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	$\leq \%10$	4%	6%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	(L/D)	$\leq \%10$	4%	6%