



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2023 - 3. 3 Aylık Bildirim

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

Finansal Raporlar 30.09.2023 / 3. Çeyrek

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.059.652.631	26.774.166
Ticari Alacaklar		7.299.412	9.058.530
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7-27	1.569.752	669.007
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	5.729.660	8.389.523
Diğer Alacaklar		1.396.826	1.216.715
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.396.826	1.216.715
Stoklar	9	290.934.350	281.378.715
Peşin Ödenmiş Giderler	11	7.301.030	3.784.403
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	1.331.903	
Diğer Dönen Varlıklar		39.535.632	35.491.178
İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	10	39.535.632	35.491.178
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>1.407.451.784</b>	<b>357.703.707</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>1.407.451.784</b>	<b>357.703.707</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	6.348.234.000	5.319.354.000
Maddi Duran Varlıklar	14	32.036.711	32.155.141
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		136.105	159.808
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	136.105	159.808
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>6.380.406.816</b>	<b>5.351.668.949</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>7.787.858.600</b>	<b>5.709.372.656</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		14.213.979	168.486.555
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	12-27	14.213.979	168.486.555
Diğer Finansal Yükümlülükler	12	23.997	2.706
Ticari Borçlar		4.784.554	5.717.699
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7-27	327.202	387.454
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	4.457.352	5.330.245
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	1.479.723	472.721
Diğer Borçlar		3.415.604	14.727
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8-27	5.397	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	3.410.207	14.727
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11	2.512.317	1.911.022
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	0	1.199.673
Kısa Vadeli Karşılıklar		480.591	205.693
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	480.591	205.693
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	314.069	164.914
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>27.224.834</b>	<b>178.175.710</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>27.224.834</b>	<b>178.175.710</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Diğer Borçlar		1.335.664	754.269
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	1.335.664	754.269
Uzun Vadeli Karşılıklar		737.363	762.518
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	737.363	762.518
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	0	975.748.280
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.073.027</b>	<b>977.265.067</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>29.297.861</b>	<b>1.155.440.777</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		7.758.560.739	4.553.931.879
Ödenmiş Sermaye	18	659.000.000	560.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	1.104.894.097	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		4.936.784.569	3.949.427.655
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	18	4.936.784.569	3.949.427.655

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	134.442	134.442
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	44.369.782	-30.537.544
Net Dönem Karı veya Zararı		1.013.377.849	74.907.326
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>7.758.560.739</b>	<b>4.553.931.879</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>7.787.858.600</b>	<b>5.709.372.656</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	19	12.989.995	116.515.707	4.094.973	13.147.484
Satışların Maliyeti	19	-5.972.675	-82.350.787	-87.067	-4.558.834
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.017.320	34.164.920	4.007.906	8.588.650
BRÜT KAR (ZARAR)		7.017.320	34.164.920	4.007.906	8.588.650
Genel Yönetim Giderleri	20	-43.555.313	-21.308.956	-15.961.048	-5.610.405
Pazarlama Giderleri	20	-257.948	-1.705.767	-208.807	-424.076
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	4.443.312	8.321.583	3.353.854	2.274.825
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-244.081	-431.242	1.268.019	-97.003
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-32.596.710	19.040.538	-7.540.076	4.731.991
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	1.029.350.307	61.767.789	0	3.730.574
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		996.753.597	80.808.327	-7.540.076	8.462.565
Finansman Gelirleri	24	28.288.416	6.217.401	26.957.260	3.455.693
Finansman Giderleri	24	-55.530	-9.610.407	-10.449	-378.098
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.024.986.483	77.415.321	19.406.735	11.540.160
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-11.608.634	-11.280.220	0	-8.218.306
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	0	-13.101.846	0	-6.675.415
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	25	-11.608.634	1.821.626	0	-1.542.891
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.013.377.849	66.135.101	19.406.735	3.321.854
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.013.377.849	66.135.101	19.406.735	3.321.854
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.013.377.849	66.135.101	19.406.735	3.321.854
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		987.356.914	2.598.222.455	0	2.598.222.455
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		0	3.247.778.069	0	3.247.778.069
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		987.356.914	-649.555.614	0	-649.555.614
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		987.356.914	-649.555.614	0	-649.555.614
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>987.356.914</b>	<b>2.598.222.455</b>	<b>0</b>	<b>2.598.222.455</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>2.000.734.763</b>	<b>2.664.357.556</b>	<b>19.406.735</b>	<b>2.601.544.309</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		2.000.734.763	2.664.357.556	19.406.735	2.601.544.309

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-14.536.265</b>	<b>24.276.412</b>
Dönem Karı (Zararı)		1.013.377.849	66.135.101
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-1.016.158.011</b>	<b>-50.516.263</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14-21	2.370.214	3.493.130
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-2.788.339	82.570
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	7-8	-412.785	82.570
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-2.375.554	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.569.776	174.468
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	17	1.569.776	174.468
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-38.296	-4.102.514
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	24	-184.598	-4.544.717
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	24	146.302	207.869
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		0	431.116
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		0	-196.782
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			323.652
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-1.028.880.000	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	23	-1.028.880.000	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	25	11.608.634	11.280.220
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-58.667.789
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-58.667.789
Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-3.100.000
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-7.904.494</b>	<b>21.456.077</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		2.025.601	17.439.817
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	27	-884.893	12.771.477
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	2.910.494	4.668.340
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		2.195.443	5.927.053
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	27	0	2.000.999
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	2.195.443	3.926.054
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	-9.555.635	25.489.362
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	-3.516.627	-1.235.498
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-748.547	-1.906.979
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	27	-59.783	-152.627
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	-688.764	-1.754.352
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	17	1.007.002	-205.703
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		3.982.272	-4.728.299
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	27	5.397	-4.938.109
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	3.976.875	209.810
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	601.295	-27.178.801
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-3.895.298	7.855.125
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	10	-4.044.453	8.192.104
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	10	149.155	-336.979
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>-10.684.656</b>	<b>37.074.915</b>

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	17		-1.320.033	-114.289
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	25		-2.531.576	-12.684.214
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>			<b>-2.228.082</b>	<b>106.077.723</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			9.091	104.267.982
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	104.267.982
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			9.091	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-2.237.173	-7.994.931
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14		-2.197.002	-7.892.275
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15		-40.171	-102.656
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13		0	-71.264
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	6		0	9.875.936
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			<b>1.049.642.813</b>	<b>-128.122.034</b>
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri			1.203.894.098	0
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri			1.203.894.098	0
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri			0	2.841.492
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)			0	2.489.711
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			21.291	9.240
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	12		21.291	9.240
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-154.272.576	-17.654.478
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	12		-154.272.576	-17.654.478
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Azalış			0	-120.144.847
Ödenen Faiz			0	-207.869
Alınan Faiz			0	4.544.717
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			1.032.878.466	2.232.101
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi			0	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			1.032.878.466	2.232.101
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>		<b>26.774.166</b>	<b>7.678.247</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>		<b>1.059.652.632</b>	<b>9.910.348</b>



