



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2024 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
Mali Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	EREN BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Giriş

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket")'nin 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait kar veya zarar tablosunun, diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun, nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz.

Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

2) Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

3) Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

EREN Bağımsız Denetim A.Ş.

Member Firm of GRANT THORNTON International

Aykut HALİT

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 20.09.2024

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.350.932.158	1.425.658.174
Ticari Alacaklar		6.359.125	14.512.387
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7-27	76.453	8.254.294
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	6.282.672	6.258.093
Diğer Alacaklar		9.598.790	3.148.931
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	9.598.790	3.148.931
Stoklar	9	9.666.598.169	1.067.911.193
Peşin Ödenmiş Giderler	11	21.156.416	17.689.338
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	6.495.359	8.756.301
Diğer Dönen Varlıklar		81.610.244	101.965.966
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	10	81.610.244	101.965.966
ARA TOPLAM		11.142.750.261	2.639.642.290
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		11.142.750.261	2.639.642.290
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	6.674.337.000	15.929.947.407
Maddi Duran Varlıklar	14	66.427.208	74.909.022
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		209.869	322.016
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	209.869	322.016
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.740.974.077	16.005.178.445
TOPLAM VARLIKLAR		17.883.724.338	18.644.820.735
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	4.333.409
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	12-27	0	4.333.409
Diğer Finansal Yükümlülükler	12	35.042	0
Ticari Borçlar		11.069.889	53.147.401
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7-27	1.214.527	39.394.591
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	9.855.362	13.752.810
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17.a	2.362.081	2.105.167
Diğer Borçlar		15.939	99.104
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	15.939	99.104
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11	2.983.175	3.737.265
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.781.982	1.052.266
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17.b	1.781.982	1.052.266
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	941.904	1.804.080
ARA TOPLAM		19.190.012	66.278.692
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		19.190.012	66.278.692
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		2.953.303	2.010.789
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	2.953.303	2.010.789
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.927.411	2.427.466
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17.c	1.927.411	2.427.466
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.880.714	4.438.255
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		24.070.726	70.716.947
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		17.859.653.612	18.574.103.788
Ödenmiş Sermaye	18	659.000.000	659.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	2.144.761.254	2.144.761.254
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	1.586.838.460	1.586.838.460
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-341.344	-802.526
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-341.344	-802.526
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	864.445	864.445
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	14.178.865.366	9.254.433.488
Net Dönem Karı veya Zararı		-710.334.569	4.929.008.667

TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		17.859.653.612	18.574.103.788
TOPLAM KAYNAKLAR		17.883.724.338	18.644.820.735

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2024 - 30.06.2024	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2023 - 30.06.2023
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	17.628.922	15.675.256	9.707.277	6.575.094
Satışların Maliyeti	19	-48.856.509	-10.346.948	-46.570.148	-9.049.892
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		-31.227.587	5.328.308	-36.862.871	-2.474.798
BRÜT KAR (ZARAR)		-31.227.587	5.328.308	-36.862.871	-2.474.798
Genel Yönetim Giderleri	20	-46.926.265	-51.815.182	-24.767.388	-28.135.181
Pazarlama Giderleri	20	-987.666	-84.325	-703.140	29.812
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	943.657	2.859.715	703.612	1.582.757
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-7.601.419	-2.615.060	-1.516.792	805.149
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-85.799.280	-46.326.544	-63.146.579	-28.192.261
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	2.630.775	791.430	0	-381.273.772
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	23	-616.956.590	-55.426.551	-616.956.590	-50.948.291
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-700.125.095	-100.961.665	-680.103.169	-460.414.324
Finansman Gelirleri	24	303.568.953	2.351.803	200.590.705	394.096
Finansman Giderleri	24	-473.682	-174.904	39.812	-7.612
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	30	-313.754.230	-150.645.958	-107.090.230	-317.861.306
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-710.784.054	-249.430.724	-586.562.882	-777.889.146
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	330.276.833	0	-21.287.542
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	25	0	330.276.833	0	-21.287.542
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-710.784.054	80.846.109	-586.562.882	-799.176.688
DÖNEM KARI (ZARARI)		-710.784.054	80.846.109	-586.562.882	-799.176.688
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	26	-710.784.054	80.846.109	-586.562.882	-799.176.688
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	-1.179,00000000	0,14400000	-0,97400000	-1,42700000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	26	-1,17900000	0,14400000	-0,97400000	-1,42700000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		910.667	1.835.348.139	0	0
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		0	0	0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		910.667	1.835.348.139	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	1.835.348.139	0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	17.c	910.667	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		910.667	1.835.348.139	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-709.873.387	1.916.194.248	-586.562.882	-799.176.688
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-709.873.387	1.916.194.248	-586.562.882	-799.176.688

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-63.781.110	-110.712.404
Dönem Karı (Zararı)			-710.784.054	80.846.109
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			673.900.538	93.679.074
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14		5.791.494	4.884.275
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	9		43.338.612	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	17		1.837.487	3.706.983
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	23		621.533.385	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	25		0	-330.276.833
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	23		-2.630.775	-791.430
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler			4.030.335	416.156.079
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-29.608.021	-286.749.634
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			8.153.262	-6.918.520
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	27		8.177.841	-1.304.572
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7		-24.579	-5.613.948
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			-6.449.859	108.213
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8		-6.449.859	108.213
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9		-3.076.349	-252.824.915
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			-42.077.512	-1.166.753
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	27		-38.180.064	-4.179.097
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7		-3.897.448	3.012.344
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	17		-1.350.912	-3.810.886
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			859.349	-6.456.804
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8		859.349	-6.456.804
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11		-754.090	-1.092.741
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			15.088.090	-14.587.228
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-66.491.537	-112.224.451
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			2.260.942	2.500.570
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			449.485	-988.523
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-6.646.539	-13.043.589
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13-14-15		275.904	48.229
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14-15		-2.345.654	-13.091.818
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-4.576.789	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-4.298.367	69.428.147
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	12		-4.298.367	69.428.147
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-74.726.016	-54.327.846
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-74.726.016	-54.327.846
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		1.425.658.174	55.028.628
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		1.350.932.158	700.782

		Dipnot Referansı	Özkaynaklar															
			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
			Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primi / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar							
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Risiken Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Het Dönem Karı Zararı						
Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Dönem Başı Baklıyeler	18	560.000.000	3.135.080.465	0		0				864.445	6.713.713.729	-328.181.553	10.081.477.086		0	10.081.477.086	
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler																	
	Diğer Düzeltmeler																	
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar																	
	Transferler		0	0	0		0				0	-328.181.553	328.181.553	0	0	0	0	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0		0				0	1.835.348.139	80.846.109	1.916.194.248		0	1.916.194.248	
	Dönem Kan (Zararı)																	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																	
	Sermaye Arttırımı																	
	Sermaye Azaltımı																	
	Sermaye Avansı																	
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																	
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																	
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																	
	Kar Payları																	

Cari Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)	2	0	0	0		0			0	-4.576.789	0	-4.576.789	0	-4.576.789
	Dönem Sonu Bakiyeler	18	659.000.000	2.144.761.254	1.586.838.460		108.141			864.445	14.178.865.366	-710.784.054	17.859.653.612	0	17.859.653.612