



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

FİNANSAL TABLOLAR 01.01.2025 - 31.03.2025



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Vadi Depolama Kuruluşu

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi | TL |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem 31.03.2025 | Önceki Dönem 31.12.2024 |
|---|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Finansal Durum Tablosu (Bilanço) | | | |
| Varlıklar | | | |
| DÖNEN VARLIKLAR | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 4 | 1.377.221.158 | 1.557.596.381 |
| Ticari Alacaklar | | 26.593.941 | 22.799.985 |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 7-27 | 6.625.152 | 15.496.983 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 7 | 19.968.789 | 7.303.002 |
| Diğer Alacaklar | | 34.419.455 | 8.752.319 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 8 | 34.419.455 | 8.752.319 |
| Stoklar | 9 | 11.860.178.858 | 12.450.553.312 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 11 | 13.357.844 | 12.360.810 |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | 25 | 6.272.746 | 33.277.746 |
| Diğer Dönen Varlıklar | | 81.746.381 | 81.147.486 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar | 10 | 81.746.381 | 81.147.486 |
| ARA TOPLAM | | 13.399.790.383 | 14.166.488.039 |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR | | 13.399.790.383 | 14.166.488.039 |
| DURAN VARLIKLAR | | | |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 13 | 7.814.020.081 | 7.804.169.960 |
| Maddi Duran Varlıklar | 14 | 102.628.165 | 104.144.341 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | | 119.910 | 150.061 |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 15 | 119.910 | 150.061 |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR | | 7.916.768.156 | 7.908.464.362 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 21.316.558.539 | 22.074.952.401 |
| KAYNAKLAR | | | |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |
| Diğer Finansal Yükümlülükler | 12 | 13.172 | 38.568 |
| Ticari Borçlar | | 14.722.934 | 16.411.563 |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | 7-27 | 499.407 | 1.694.820 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 7 | 14.223.527 | 14.716.743 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 17.a | 3.219.295 | 2.407.319 |
| Diğer Borçlar | | 128.690 | 13.610 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 8 | 128.690 | 13.610 |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) | 11 | 12.778.819 | 2.645.466 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | | 2.632.901 | 2.042.689 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar | 17.b | 2.632.901 | 2.042.689 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 10 | 705.554 | 1.267.215 |
| ARA TOPLAM | | 34.201.365 | 24.826.430 |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 34.201.365 | 24.826.430 |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |
| Diğer Borçlar | | 4.666.288 | 4.672.315 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 8 | 4.666.288 | 4.672.315 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | | 1.500.679 | 1.430.771 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 17.c | 1.500.679 | 1.430.771 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | | 5.509.129.489 | 5.711.824.238 |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 5.515.296.456 | 5.717.927.324 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | | 5.549.497.821 | 5.742.753.754 |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | 15.767.060.718 | 16.332.198.647 |
| Ödenmiş Sermaye | 18.a | 659.000.000 | 659.000.000 |
| Sermaye Düzeltme Farkları | 18.a | 2.912.888.527 | 2.912.888.527 |
| Geri Alınmış Paylar (-) | 18.c | -5.872.195 | |
| Paylara İlişkin Primler (İskontolar) | 18.b | 2.021.573.727 | 2.021.573.727 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) | | 389.635 | 42.263 |
| Diğer Kazançlar (Kayıplar) | | 389.635 | 42.263 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 18.d | 19.173.086 | 13.300.891 |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları | 18.e | 10.719.521.044 | 11.913.802.508 |
| Net Dönem Karı veya Zararı | | -559.613.106 | -1.188.409.269 |

| | | | |
|--------------------|--|----------------|----------------|
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | | 15.767.060.718 | 16.332.198.647 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 21.316.558.539 | 22.074.952.401 |

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi | TL |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025 | Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024 |
|--|------------------|---------------------------------------|---|
| Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu | | | |
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | |
| Hasılat | 19 | 26.874.269 | 10.091.884 |
| Satışların Maliyeti | 19 | -4.522.661 | -2.912.739 |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR) | | 22.351.608 | 7.179.145 |
| BRÜT KAR (ZARAR) | | 22.351.608 | 7.179.145 |
| Genel Yönetim Giderleri | 20 | -28.633.053 | -28.229.594 |
| Pazarlama Giderleri | 20 | -827.753 | -362.476 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 22 | 2.414.958 | 1.319.036 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | 22 | -2.136.551 | -8.190.914 |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI) | | -6.830.791 | -28.284.803 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 23 | 9.323.304 | 3.351.511 |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI) | | 2.492.513 | -24.933.292 |
| Finansman Gelirleri | 24 | 189.962.855 | 131.190.494 |
| Finansman Giderleri | 24 | -328.878 | -654.173 |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) | 30 | -954.583.219 | -263.282.318 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI) | | -762.456.729 | -157.679.289 |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri | | 202.843.623 | 0 |
| Dönem Vergi (Gideri) Geliri | | 0 | 0 |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri | | 202.843.623 | 0 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI) | | -559.613.106 | -157.679.289 |
| DÖNEM KARI (ZARARI) | | -559.613.106 | -157.679.289 |
| Dönem Karının (Zararının) Dağılımı | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | 0 | 0 |
| Ana Ortaklık Payları | 26 | -559.613.106 | -157.679.289 |
| Pay Başına Kazanç | | | |
| Pay Başına Kazanç | | | |
| Pay Başına Kazanç (Zarar) | | | |
| Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar) | | | |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | 347.372 | 1.318.979 |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | 17 | 496.246 | 1.318.979 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler | | -148.874 | 0 |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar | | 0 | 0 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER) | | 347.372 | 1.318.979 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER) | | -559.265.734 | -156.360.310 |
| Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | 0 | 0 |
| Ana Ortaklık Payları | | -559.265.734 | -156.360.310 |

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi | TL |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025 | Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024 |
|---|------------------|---------------------------------------|---|
| Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem) | | | |
| İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | -503.877.090 | -798.156.482 |
| Dönem Karı (Zararı) | | -559.613.106 | -157.679.289 |
| Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler | | -535.142.122 | -615.462.968 |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler | | 3.673.682 | 3.740.726 |
| Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | | 0 | 9.419.676 |
| Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | | 0 | 9.419.676 |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler | | 1.539.589 | 1.474.356 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | | 1.539.589 | 1.474.356 |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | -189.646.445 | -131.190.494 |
| Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler | | -189.962.855 | -131.190.494 |
| Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | 316.410 | 0 |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler | | -202.843.623 | 0 |
| Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler | | -9.323.304 | -3.351.511 |
| Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler | | -9.323.304 | -3.351.511 |
| Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler | | -138.542.021 | -495.555.721 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | 564.369.384 | -33.764.097 |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler | | -4.163.171 | 10.065.198 |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) | | 8.871.831 | 10.220.505 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) | | -13.035.002 | -155.307 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler | | -25.818.563 | -9.096.624 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) | | -25.818.563 | -9.096.624 |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler | | 587.347.502 | 1.492.880 |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler | | -1.688.629 | -50.983.855 |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) | | -1.195.413 | -47.758.899 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) | | -493.216 | -3.224.956 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış) | | 607.429 | -1.238.188 |
| Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler | | 109.053 | 414.947 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) | | 109.053 | 414.947 |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış) | | 10.133.353 | -198.965 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler | | -2.157.590 | 15.780.510 |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | | -530.385.844 | -806.906.354 |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri) | | 27.005.000 | 8.749.872 |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları) | | -496.246 | 0 |
| YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | -2.654.172 | -1.777.995 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | | 11.000.000 | 351.494 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | | -13.654.172 | -2.129.489 |
| FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | 183.748.854 | 126.533.241 |
| İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları | | -5.872.195 | 0 |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri | | -25.396 | -4.657.253 |
| Ödenen Faiz | | -316.410 | 0 |
| Alınan Faiz | | 189.962.855 | 131.190.494 |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | -322.782.408 | -673.401.236 |
| Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi | | 0 | 0 |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | -322.782.408 | -673.401.236 |
| DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | 1.557.596.381 | 1.816.235.982 |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ | | 142.407.185 | 501.112.434 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | 1.377.221.158 | 1.643.947.180 |

| Cari Dönem | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--|----|-------------|---------------|------------|---------------|--|--|--|---------|------------|----------------|--------------|----------------|--|----------------|--|
| 01.01.2025 - 31.03.2025 | 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 Görecü Olmayan Pay Sahiplerine 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Dönem Sonu Bakıyalar | 18 | 659.000.000 | 2.912.888.527 | -5.872.195 | 2.021.573.727 | | | | 389.635 | 19.173.086 | 10.719.521.044 | -559.613.106 | 15.767.060.718 | | 15.767.060.718 | |