



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

FİNANSAL TABLOLAR 01.01.2026 - 31.03.2026



**MERKEZİ KAYIT  
İSTANBUL**  
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi  
Saklama ve Vadi Depolama Kuruluşu

## Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.052.149.678	1.263.695.627
Ticari Alacaklar		391.347.363	426.989.093
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7-27	364.133.192	400.211.882
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	27.214.171	26.777.211
Diğer Alacaklar		63.787.956	25.349.696
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	63.787.956	25.349.696
Stoklar	9	16.074.101.867	16.051.640.195
Peşin Ödenmiş Giderler	11	57.383.315	45.293.809
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	18.462.056	59.019.495
Diğer Dönen Varlıklar		108.952.340	95.764.532
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	10	108.952.340	95.764.532
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>17.766.184.575</b>	<b>17.967.752.447</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>17.766.184.575</b>	<b>17.967.752.447</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Ticari Alacaklar		9.647.377	11.730.904
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	9.647.377	11.730.904
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	10.791.912.701	10.668.724.434
Maddi Duran Varlıklar	14	78.685.915	83.432.122
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		115.163	119.898
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	115.163	119.898
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>10.880.361.156</b>	<b>10.764.007.358</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>28.646.545.731</b>	<b>28.731.759.805</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Diğer Finansal Yükümlülükler	12	5.852	52.033
Ticari Borçlar		10.876.654	18.090.378
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7	1.136.292	401.148
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	17.a	9.740.362	17.689.230
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17.a	5.387.905	3.285.066
Diğer Borçlar		2.106	45.194
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	2.106	45.194
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11	2.141.902	1.985.888
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	3.237.327	6.392.259
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.459.231	4.185.950
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17.b	4.459.231	4.185.950
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	1.524.437	2.710.801
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>27.635.414</b>	<b>36.747.569</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>27.635.414</b>	<b>36.747.569</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Diğer Borçlar		8.823.089	8.718.169
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	8.823.089	8.718.169
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.037.292	4.189.758
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17.c	4.037.292	4.189.758
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		2.267.032.257	6.647.407.083
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.279.892.638</b>	<b>6.660.315.010</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.307.528.052</b>	<b>6.697.062.579</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		26.339.017.679	22.034.697.226
Ödenmiş Sermaye	18.a	659.000.000	659.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18.a	4.019.673.613	4.019.673.613
Geri Alınmış Paylar (-)	18.c	-66.579.086	-66.579.086
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18.b	2.647.978.396	2.647.978.396
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		258.583	-872.756
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		258.583	-872.756

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18.d	112.603.309	84.001.390
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18.e	14.662.893.750	13.975.431.483
Net Dönem Karı veya Zararı		4.303.189.114	716.064.186
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>26.339.017.679</b>	<b>22.034.697.226</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>28.646.545.731</b>	<b>28.731.759.805</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	19	33.361.019	35.201.526
Satışların Maliyeti	19	-21.963.229	-5.924.052
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		11.397.790	29.277.474
BRÜT KAR (ZARAR)		11.397.790	29.277.474
Genel Yönetim Giderleri	20	-40.271.898	-37.505.288
Pazarlama Giderleri	20	-763.926	-1.084.240
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	9.436.447	3.163.257
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-8.343.321	-2.798.583
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-28.544.908	-8.947.380
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23		12.212.222
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-28.544.908	3.264.842
Finansman Gelirleri	24	108.468.356	248.824.729
Finansman Giderleri	24	-926.369	-430.784
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	30	-153.430.324	-1.250.370.294
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-74.433.245	-998.711.507
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		4.377.622.359	265.696.731
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-3.237.327	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		4.380.859.686	265.696.731
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		4.303.189.114	-733.014.776
DÖNEM KARI (ZARARI)		4.303.189.114	-733.014.776
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		4.303.189.114	-733.014.776
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		6,52990000	-1,11230000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç		6,52990000	-1,11230000
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.131.339	455.009
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.616.199	650.013
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-484.860	-195.004
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>1.131.339</b>	<b>455.009</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>4.304.320.453</b>	<b>-732.559.767</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		4.304.320.453	-732.559.767

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-312.211.062</b>	<b>-660.008.399</b>
Dönem Karı (Zararı)		4.303.189.114	-733.014.776
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-4.569.259.975</b>	<b>-700.546.762</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		4.750.942	4.812.010
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.695.273	2.431.099
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		2.695.273	2.431.099
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-107.541.987	-248.410.277
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		-108.468.356	-248.824.730
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		926.369	414.453
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-4.377.622.359	-265.696.731
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-12.212.222
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-91.541.844	-181.470.641
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-80.118.334</b>	<b>738.830.385</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		37.353.153	-5.453.171
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		36.078.690	11.620.856
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.274.463	-17.074.027
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-38.590.872	-33.818.701
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-38.590.872	-33.818.701
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-45.981.474	769.342.951
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-7.213.724	-2.211.868
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		735.144	-1.565.824
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-7.948.868	-646.044
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		-868.737	381.194
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		61.832	142.844
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		61.832	142.844
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		156.014	13.273.273
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-25.034.526	-2.826.137
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>-346.189.195</b>	<b>-694.731.153</b>
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		34.165.180	35.372.767
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-187.047	-650.013
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-123.188.267</b>	<b>-3.476.594</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			14.408.459
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			14.408.459
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-123.188.267	-17.885.053
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-123.188.267	-17.885.053
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>107.495.806</b>	<b>240.685.255</b>
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları			-7.691.757
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-7.691.757
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-46.181	-33.265
Ödenen Faiz		-926.369	-414.453
Alınan Faiz		108.468.356	248.824.730
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-327.903.523	-422.799.738
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-327.903.523	-422.799.738
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>1.263.695.627</b>	<b>2.040.233.067</b>
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		116.357.574	186.533.464
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>1.052.149.678</b>	<b>1.803.966.793</b>



Cari Dönem	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
01.01.2026 - 31.03.2026	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 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter 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 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	<b>Dönem Sonu Bakiyeler</b>	<b>659.000.000</b>	<b>4.019.673.613</b>	<b>-66.579.086</b>	<b>2.647.978.396</b>	<b>258.583</b>		<b>112.603.309</b>	<b>14.662.893.750</b>	<b>4.303.189.114</b>	<b>26.339.017.679</b>				<b>26.339.017.679</b>	