

A S C E

GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023

**HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL
TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5-6

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-18
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	19-20
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	21
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	21
DİPNOT 6	SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	21
DİPNOT 7	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	22-23
DİPNOT 8	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	23-24
DİPNOT 9	STOKLAR.....	24
DİPNOT 10	DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	25
DİPNOT 11	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	25
DİPNOT 12	FİNANSAL BORÇLAR.....	26
DİPNOT 13	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27
DİPNOT 14	MADDİ DURAN VARLIKLAR	28-29
DİPNOT 15	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	29
DİPNOT 16	KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30
DİPNOT 17	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR.....	30-31
DİPNOT 18	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	32-33
DİPNOT 19	HASILAT	33
DİPNOT 20	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	34-35
DİPNOT 21	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	35
DİPNOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	35
DİPNOT 23	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	36
DİPNOT 24	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	36
DİPNOT 25	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	36-38
DİPNOT 26	PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	39
DİPNOT 27	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	39-42
DİPNOT 28	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	43-50
DİPNOT 29	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	50
DİPNOT 30	BİLANÇO SONRASI OLAYLAR	50
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	51-52

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı Denetimden Geçmemiş)	(Bağımsız Denetimden Geçmiş)
		Cari Dönem	Önceki Dönem
VARLIKLAR	Dipnot	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.059.652.631	26.774.166
Ticari Alacaklar			
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7-27	1.569.752	669.007
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	5.729.660	8.389.523
Diğer Alacaklar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	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 Vergisi ile İlgili Varlıklar	25	1.331.903	--
Diğer Dönen Varlıklar	10	39.535.632	35.491.178
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.407.451.784	357.703.707
Duran Varlıklar			
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	15		
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	15	136.105	159.808
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.380.406.816	5.351.668.949
TOPLAM VARLIKLAR		7.787.858.600	5.709.372.656

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem 30 Eylül 2023	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
<i>İlişkili Taraflara Borçlanmalar</i>	12-27	14.213.979	168.486.555
Diğer Finansal Yükümlülükler	12	23.997	2.706
Ticari Borçlar			
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	7-27	327.202	387.454
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	4.457.352	5.330.245
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	1.479.723	472.721
Diğer Borçlar			
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	8-27	5.397	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	3.410.207	14.727
Ertelenmiş Gelirler	11	2.512.317	1.911.022
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	25	--	1.199.673
Kısa Vadeli Karşılıklar			
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	17	480.591	205.693
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	314.069	164.914
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		27.224.834	178.175.710
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	1.335.664	754.269
Uzun Vadeli Karşılıklar			
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	17	737.363	762.518
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	--	975.748.280
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.073.027	977.265.067
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	18	659.000.000	560.000.000
Paylara İlişkin Primler	18	1.104.894.097	--
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları</i>	18	4.936.784.569	3.949.427.655
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	134.442	134.442
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	18	44.369.782	(30.537.544)
Dönem Net Kârı/Zararı		1.013.377.849	74.907.326
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		7.758.560.739	4.553.931.879
TOPLAM KAYNAKLAR		7.787.858.600	5.709.372.656

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK-30 EYLÜL 2023 VE 2022 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KÂR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem 1 Ocak – 30 Eylül 2023	(Sınırlı Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem 1 Temmuz – 30 Eylül 2023	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 1 Ocak – 30 Eylül 2022	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 1 Temmuz – 30 Eylül 2022
KÂR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot				
Hasılat	19	12.989.995	4.094.973	116.515.707	13.147.484
Satışların maliyeti (-)	19	(5.972.675)	(87.067)	(82.350.787)	(4.558.834)
Brüt kâr/zararı		7.017.320	4.007.906	34.164.920	8.588.650
Genel yönetim giderleri (-)	20	(43.555.313)	(15.961.048)	(21.308.956)	(5.610.405)
Pazarlama giderleri (-)	20	(257.948)	(208.807)	(1.705.767)	(424.076)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	4.443.312	3.353.854	8.321.583	2.274.825
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(244.081)	1.268.019	(431.242)	(97.003)
Esas faaliyet kâr/zararı		(32.596.710)	(7.540.076)	19.040.538	4.731.991
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	1.029.350.307	--	61.767.789	3.730.574
Finansman gideri öncesi faaliyet kâr/zararı		996.753.597	(7.540.076)	80.808.327	8.462.565
Finansman giderleri (-)	24	(55.530)	(10.449)	(9.610.407)	(378.098)
Finansman gelirleri (+)	24	28.288.416	26.957.260	6.217.401	3.455.693
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kâr/zararı		1.024.986.483	19.406.735	77.415.321	11.540.160
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(11.608.634)	--	(11.280.220)	(8.218.306)
Dönem vergi gideri/geliri	25	--	--	(13.101.846)	(6.675.415)
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	25	(11.608.634)	--	1.821.626	(1.542.891)
Dönem kâr/zararı		1.013.377.849	19.406.735	66.135.101	3.321.854
Pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	26	1,751	0,032	0,131	0,007
Diğer kapsamlı gelir					
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		--	--	2.598.222.455	2.598.222.455
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları/azalışları		--	--	3.247.778.069	3.247.778.069
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		--	--	(649.555.614)	(649.555.614)
Ertelenmiş vergi gideri/geliri		987.356.914	--	(649.555.614)	(649.555.614)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		2.000.734.763	19.406.735	2.664.357.556	2.601.544.309

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2023 VE 2022 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Primlere İlişkin Paylar	Sermaye düzeltme farkları	Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
						Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/ kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kar/ zararları	Net dönem karı/zararı	
Bakiye 01.01.2022	18	500.000.000	--	1.858.508	8.500.000	--	134.442	(26.863.997)	660.145	484.289.098
Önceki dönem karının transferi		--	--	--	--	--	--	660.145	(660.145)	--
Sermaye artırım		4.700.000	--	(1.858.508)	--	--	--	--	--	2.841.492
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		8.500.000	--	--	(8.500.000)	--	--	--	--	--
Birleşme etkisi (Dipnot 2.7)		46.800.000	--	--	--	1.351.205.200	--	(4.333.692)	--	1.393.671.508
Toplam kapsamlı gelirler	26	--	--	--	--	2.598.222.455	--	--	66.135.101	2.664.357.556
Bakiye 30.09.2022	18	560.000.000	--	--	--	3.949.427.655	134.442	(30.537.544)	66.135.101	4.545.159.654
Bakiye 01.01.2023	18	560.000.000	--	--	--	3.949.427.655	134.442	(30.537.544)	74.907.326	4.553.931.879
Önceki dönem karının transferi		--	--	--	--	--	--	74.907.326	(74.907.326)	--
Halka arz	18	99.000.000	1.104.894.097	--	--	--	--	--	--	1.203.894.097
Toplam kapsamlı gelirler	26	--	--	--	--	987.356.914	--	--	1.013.377.849	2.000.734.763
Bakiye 30.09.2023	18	659.000.000	1.104.894.097	--	--	4.936.784.569	134.442	44.369.782	1.013.377.849	7.758.560.739

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK-30 EYLÜL 2023 VE 2022 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı Denetimden Geçmemiş)	(Bağımsız Denetimden Geçmiş)
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	Dipnot		
Dönem Karı (Zararı)		1.013.377.849	66.135.101
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	14-21	2.370.214	3.493.130
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7-8	(412.785)	82.570
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(2.375.554)	--
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	1.569.776	174.468
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(38.296)	(4.102.514)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	24	(184.598)	(4.544.717)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	24	146.302	207.869
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		--	431.116
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		--	(196.782)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		--	323.652
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		--	(58.667.789)
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		--	(58.667.789)
Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		--	(3.100.000)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	23	(1.028.880.000)	--
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	25	11.608.634	11.280.220
Varlık ve Yükümlülüklerdeki değişim öncesi net aktif		(2.780.162)	15.618.838
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
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) ile İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	27	--	2.000.999
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	2.195.443	3.926.054
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile 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) ile İlgili Düzeltmeler			
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 ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
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) ile İlgili Düzeltmeler			
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	10	(4.044.453)	8.192.104
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	10	149.155	(336.979)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(10.684.656)	37.074.915
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	17	(1.320.033)	(114.289)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	25	(2.531.576)	(12.684.214)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit		(14.536.265)	24.276.412

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK-30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Bağımsız Denetimden Geçmiş)
		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Dipnot	1 Ocak- Eylül 2023	1 Ocak- Eylül 2022
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	104.267.982
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		9.091	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			
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	--	(71.264)
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	--	9.875.936
Yatırım faaliyetlerinden kullanılan nakit		(2.228.082)	106.077.723
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri			
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.203.894.098	--
Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	2.841.492
İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		--	2.489.711
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	12	21.291	9.240
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	12	(154.272.576)	(17.654.478)
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Azalış		--	(120.144.847)
Ödenen Faiz		--	(207.869)
Alınan Faiz		--	4.544.717
Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit		1.049.642.813	(128.122.034)
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		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.032.878.466	2.232.101
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	26.774.166	7.678.247
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.059.652.632	9.910.348

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla toplam 28 kişi çalışmaktadır (31 Aralık 2022: 30 kişi).

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 Bulvar 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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 27.10.2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyurusu" ve SPK tarafından 07 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi" ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, makul değerleri ile gösterilen maddi duran varlık grubundan arazi ve arsalar, binalar, yeraltı ve yerüstü düzenleri ve makine, tesis ve cihazlar ile yine, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıkları dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak hazırlanmakta olup, kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı arsa ve binalar hariç olmak üzere tarihi maliyet esasına göre düzenlenmiştir.

2.2. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler, SPK'nın 17.03.2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, 01.01.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamamaktadır. SPK'nın aldığı karar doğrultusunda TMS 29 "Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama"ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulanmamaktadır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yayımlanan duyuru ile Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") oranlarına göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olarak gerçekleştiğinden, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulayan işletmelerin 31.12.2021 tarihli finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bununla birlikte KGK tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmamış olup 30.09.2023 tarihli ekli finansal tablolarda TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunu 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar tablosu ile, 1 Ocak – 30 Eylül 2023 hesap dönemine ait nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait ilgili dönem konsolide 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 gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

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 gerçekleştirilebilir 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. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleştirilebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.
 - 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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 ettiğinde 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 edilmişti. KGG 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.

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 46.800.000 TL'dir.

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

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, Şirket tarafından kontrol edilen işletmelerdir. Şirket yatırım yapılan bir işletmeyi değişken getirilerine maruz kaldığı ya da bu değişken getiriler üzerinde hak sahibi olduğu ve bu getirileri yatırım yapılan işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda yatırım yapılan işletmeyi kontrol etmektedir. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları kontrolün başladığı ve kontrolün sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolara dahil edilmektedir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

Kiralanın 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 satış 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.

Finansal varlıklar

Finansal varlık kategorileri

"İtfâ 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.

12
ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

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 artuk 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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yeniden Değerleme Yöntemi

Gayrimenkuller 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 değerlemeler bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerler defter değerlerinden 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 statüsünde olmadığı finansal dönemlerde bu fondan mahsup edilmiştir.

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.

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 tespitinde, yatırım amaçlı gayrimenkulün yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak en uygun yöntem kullanılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk 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 statüsünde olmadığı finansal dönemlerde bu fondan mahsup edilmiştir. Sonraki gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kar/zararlar oluştuğu 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 sağlanamayacağının 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 oluştuğu döneme ilişkin kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Borçlanma maliyetleri

İnşa edilebilmesi veya satışa hazırlanabilmesi önemli bir zaman dilimi gerektiren varlık alımları veya yatırımları ile dolaysız olarak ilişkilendirilebilen ve inşaat veya üretim sırasında tahakkuk eden borçlanma maliyetleri ilgili varlığın maliyetine eklenmektedir. Ancak varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesine yönelik faaliyetlere uzun süreli ara verilen dönemler boyunca oluşan borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine ara verilir. Varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Diğer borçlanma maliyetleri tahakkuk ettikleri dönemlerde giderleştirilmektedir.

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- i. Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- ii. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- iii. Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer. Şirket, kullanım hakkı varlığını amortisman tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, şirket kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- i. Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- ii. Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- iii. Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- iv. Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- i. Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- ii. Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- iii. Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır.

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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	30.09.2023	31.12.2022
<i>Döviz Alış</i>		
ABD\$	27,3767	18,6983
EURO	29,0305	19,9349
<i>Döviz Satış</i>		
ABD\$	27,4260	18,7320
EURO	29,0828	19,9708

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.

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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 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.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre Kurumlar Vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 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. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem kârının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Cari yıl vergi yükümlülüğü, bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisna olduğundan cari vergi hesaplanmamaktadır.

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 ilerideki 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 hakın bulunması şartlarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenmiş vergi varlığı ya da ertelenmiş vergi yükümlülüğü de hesaplanmamaktadır.

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 tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

2.8. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları; Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri, 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

2.9. Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Eylül 2023 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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket’in şubeleri ile bağlı ortaklığı 2022 yılında, Şirket ile birleşmiş olup Şirket’in ana faaliyet konusu (gayrimenkul yatırım ortaklığı) tek olması nedeniyle bölümlere göre raporlama bilgisi 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla verilmemiştir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2022 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda dikkate alınan faaliyet alanları ve faaliyetlerinin sonuçlarıyla birlikte bölümlere göre raporlaması aşağıda yer almaktadır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2022				
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Gayrimenkul	Yat İşletmeciliği	GES İşletmeciliği	Perakende Tekstil	Toplam
Hasılat	108.653.810	23.350	739.777	7.098.770	116.515.707
Satışların Maliyeti (-)	(73.875.003)	(2.997.746)	(693.426)	(4.784.613)	(82.350.788)
BRÜT KAR/(ZARAR)	34.778.807	(2.974.396)	46.351	2.314.157	34.164.919
Genel Yönetim Giderleri (-)	(18.161.065)	(1.236.520)	(117.396)	(1.793.975)	(21.308.956)
Pazarlama Giderleri (-)	(1.705.767)	--	--	--	(1.705.767)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	8.117.851	7.020	119.340	77.372	8.321.583
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(368.413)	(11.432)	(3)	(51.393)	(431.241)
FAALİYET KARI/(ZARARI)	22.661.413	(4.215.328)	48.292	546.161	19.040.538
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	7.879.311	37.456.609	16.263.704	168.165	61.767.789
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	30.540.724	33.241.281	16.311.996	714.326	80.808.327
Finansman Giderleri (-)	(7.829.459)	(167)	(1.722.058)	(58.723)	(9.610.407)
Finansman Gelirleri (+)	5.928.548	650	55.660	232.543	6.217.401
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	28.639.813	33.241.764	14.645.598	888.146	77.415.321
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri					
Dönem Vergi Gideri (-)	(13.101.846)	--	--	--	(13.101.846)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(1.390.714)	819.928	2.421.175	(28.763)	1.821.626
DÖNEM KÂRI/ZARARI	14.147.253	34.061.692	17.066.773	859.383	66.135.101

	31 Aralık 2022				
Diğer Bilgiler	Gayrimenkul	Yat İşletmeciliği	GES İşletmeciliği	Perakende Tekstil	Toplam
- Varlıklar Toplamı	5.709.372.656	--	--	--	5.709.372.656
- Yükümlülükler Toplamı	1.155.440.777	--	--	--	1.155.440.777

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	18.355	20.900
Banka	1.059.634.276	26.753.266
- Vadesiz Mevduat	455.423	419.031
- Vadeli Mevduat	1.059.178.853	26.334.235
Toplam	1.059.652.631	26.774.166

30 Eylül 2023 tarihi itibariyle vadeli mevduatların vade gün sayısı 0-3 ay (31 Aralık 2022: 0-3 ay) arasındadır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımı bulunmamaktadır.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

6. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıkları bulunmamaktadır.

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	3.132.673	1.691.598
-İlişkili taraflardan alacaklar	1.571.018	686.125
-Diğer ticari alacaklar	1.561.655	1.005.473
Alacak senetleri	4.215.930	7.551.530
-Diğer ticari alacak senetleri	4.215.930	7.551.530
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(49.191)	(184.598)
Şüpheli ticari alacaklar	4.010.787	4.423.572
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.010.787)	(4.423.572)
Toplam	7.299.412	9.058.530

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Dönem başı karşılık tutarı	4.423.572	4.423.572	5.261.394	--
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	--	--	82.570	--
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	(412.785)	(226.612)	(837.536)	--
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	4.010.787	4.196.960	4.506.428	--

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Vadesi 3 aya kadar olan ticari alacaklar	3.132.673	1.691.598
Toplam	3.132.673	1.691.598

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan alacak senetlerinin vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Vadesi geçmiş alacak senetleri (*)	3.588.430	4.151.530
Vadesi 3 aya kadar olan alacak senetleri	627.500	617.500
Vadesi 3-12 aya kadar olan alacak senetleri	--	2.782.500
Toplam	4.215.930	7.551.530

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in vadesi geçmiş alacak senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
0-3 ay arası	--	65.000
3-6 ay arası	262.430	120.000
6 ay ve üzeri	3.326.000	3.966.530
Toplam	3.588.430	4.151.530

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	4.860.892	5.864.001
-İlişkili taraflara borçlar	382.643	397.368
-Diğer ticari borçlar	4.478.249	5.466.633
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(76.338)	(146.302)
Toplam	4.784.554	5.717.699

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Vadesi 3 aya kadar olan ticari borçlar	4.860.892	5.864.001
Toplam	4.860.892	5.864.001

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Personelden alacaklar	81.000	106.000
Verilen depozito ve teminatlar	553.639	119.396
KDV iade alacakları	643.160	868.820
Diğer şüpheli alacaklar	7.631.443	10.006.997
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(7.631.443)	(10.006.997)
Diğer	119.027	122.499
Toplam	1.396.826	1.216.715

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Dönem başı karşılık tutarı	10.006.997	10.006.997	10.191.562	10.191.562
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	--	(1.238.945)	--	--
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	(2.375.554)	(1.985.655)	(139.621)	(13.545)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	7.631.443	6.782.397	10.051.941	10.178.017

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara borçlar	5.397	--
Diğer borçlar	3.410.207	14.727
Toplam	3.415.604	14.727

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	1.335.664	754.269
Toplam	1.335.664	754.269

9. STOKLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Arsalar (*)	27.000.000	27.000.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri (**)	145.871.460	135.965.631
Tamamlanan projeler (***)	116.835.860	117.107.183
Diğer stoklar	1.227.030	1.305.901
Toplam	290.934.350	281.378.715

(*) Şirket'in 30 Eylül 2023 itibarıyla arsalarının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kasım 2022 döneminde tespit edilmiştir. İlgili arsanın 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla toplam 27.000.000 TL olan maliyet bedelinin gerçeğe uygun değeri 132.500.000 TL olarak tespit edilmiştir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

(**) Şirket'in ilgili dönemler itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projeleri; Asce Barak Konutları, Asce Zeugma2 İş Merkezi ve Asce Kanyon 1 projelerinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2023 itibarıyla yapım aşamasındaki inşaat projelerinin arsalarının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kasım 2022 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelerin 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla toplam 145.871.460 TL olan arsa maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 1.731.530.500 TL olarak tespit edilmiştir.

(***) Şirket'in ilgili dönemler itibarıyla tamamlanan projeleri; Asce Sarıyer Konutları, Asce Ortaköy Konutları ve Asce Şelale Konakları projelerinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2023 itibarıyla tamamlanmış, satışa hazır projelerine ait meskenlerin gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kasım 2022 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelere ait meskenlerin 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla toplam 116.835.860 TL olan maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 620.525.000 TL olarak tespit edilmiştir.

10. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	39.521.512	35.443.423
İş avansları	7.478	25.874
Personele verilen avanslar	--	15.239
Diğer	6.642	6.642
Toplam	39.535.633	35.491.178

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	302.468	158.390
Diğer	11.600	6.524
Toplam	314.068	164.914

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen sipariş avansları	7.119.458	2.357.745
-Diğer taraflara verilen sipariş avansları	7.119.458	2.357.745
Gelecek aylara ait giderler	181.572	1.426.658
Toplam	7.301.030	3.784.403

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri bulunmamaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları	2.512.317	1.911.022
-Diğer taraflardan alınan sipariş avansları (*)	2.512.317	1.911.022
Toplam	2.512.317	1.911.022

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

12. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara finansal borçlar	14.213.979	168.486.555
Toplam	14.213.979	168.486.555

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal borçları bulunmamaktadır.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer finansal yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kredi kartı yükümlülükleri	23.997	2.706
Toplam	23.997	2.706

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2022 bakiye	276.595.537	55.922.328	332.517.865
Alımlar	71.264	--	71.264
Transferler	--	33.894.593	33.894.593
Yeniden değerlendirme değer artışı (*)	2.558.152.199	666.068.079	3.224.220.278
İşletme birleşmelerinden girişler (**)	1.728.650.000	--	1.728.650.000
Satışlar	--	--	--
31 Aralık 2022 bakiye	4.563.469.000	755.885.000	5.319.354.000
Alımlar	--	--	--
Yeniden değerlendirme değer artışı/(azalışı), net (*)	1.028.880.000	--	1.028.880.000
Satışlar	--	--	--
30 Eylül 2023 bakiye	5.592.349.000	755.885.000	6.348.234.000
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2022 bakiye	--	(3.453.205)	(3.453.205)
Dönem gideri	--	(1.064.799)	(1.064.799)
Yeniden değerlendirme değer artışı (*)	--	4.518.004	4.518.004
Satışlar	--	--	--
31 Aralık 2022 bakiye	--	--	--
Dönem gideri	--	--	--
Satışlar	--	--	--
30 Haziran 2023 bakiye	--	--	--
31 Aralık 2022 net değer	4.563.469.000	755.885.000	5.319.354.000
30 Eylül 2023 net değer	5.592.349.000	755.885.000	6.348.234.000

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 Kasım 2022 ve Mart 2023 tarihlerinde Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerlendirme raporları ile belirlenmiştir.

(**) Şirket’in, Cari dönemde kül halinde Şirket’e devrolup birleştiği Sanbir Enerji Üretim A.Ş.’ye (SANBİR) ait yatırım amaçlı arsanın Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerini ifade etmektedir. Söz konusu arsanın birleşmeye ilişkin maliyet bedeli 39.643.500 TL’dir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

		Tesis, makine ve				Yapılmakta olan	
Maliyet Bedeli	Binalar	Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	yatırımlar	Toplam
01 Ocak 2022 bakiye	729.451	23.706.460	47.174.974	2.636.324	8.175.105	4.471.919	86.894.233
Alımlar	--	--	--	891.951	7.554.631	492.127	8.938.709
Transferler	--	--	--	--	3.588.341	(4.281.293)	(692.952)
Yeniden değerlendirme değeri artışı (*)	18.950.549	--	--	--	--	--	18.950.549
Birleşme	--	--	--	5.350	--	--	5.350
Satışlar	--	(23.706.460)	(45.937.227)	(359.401)	(129.832)	(657.898)	(70.790.818)
01 Ocak 2023 bakiye	19.580.000	--	1.237.747	3.174.224	19.188.245	24.855	43.205.071
Alımlar	--	--	1.105.717	1.043.667	--	47.618	2.197.002
Satışlar	--	--	(125.781)	--	--	--	(125.781)
30 Eylül 2023 bakiye	19.580.000	--	2.217.683	4.217.891	19.188.245	72.473	45.276.292

		Tesis, makine ve				Yapılmakta olan	
Birikmiş Amortismanlar	Binalar	Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	yatırımlar	Toplam
01 Ocak 2022 bakiye	(178.296)	(4.863.823)	(18.808.162)	(1.306.502)	(8.032.141)	--	(33.188.924)
Dönem gideri	(10.942)	(591.679)	(1.395.718)	(312.172)	(768.970)	--	(3.079.481)
Yeniden değerlendirme değeri artışı (*)	189.238	--	--	--	--	--	189.238
Satışlar	--	5.455.502	19.202.307	262.165	109.263	--	25.029.237
01 Ocak 2023 bakiye	--	--	(1.001.573)	(1.356.509)	(8.691.848)	--	(11.049.930)
Dönem gideri	--	--	(223.825)	(387.174)	(1.695.341)	--	(2.306.340)
Satışlar	--	--	116.689	--	--	--	116.689
30 Eylül 2023 bakiye	--	--	(1.108.710)	(1.743.683)	(10.387.188)	--	(13.239.581)

31 Aralık 2022 net değeri	19.580.000	--	236.174	1.817.715	10.496.397	24.855	32.155.141
30 Eylül 2023 net değeri	19.580.000	--	1.108.973	2.474.208	8.801.057	72.473	32.036.711

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in Tesis, makine ve cihazları 2022 döneminde kapatılan Ges Şubesine ait enerji santralinden oluşmaktadır.

Şirket’in amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Maddi duran varlıklar	2.306.340	796.220	2.376.995	497.818
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	--	1.064.799	449.085
Maddi olmayan duran varlıklar	63.874	22.533	51.336	21.864
Toplam	2.370.214	818.753	3.493.130	968.767

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet değeri	Yazılım ve programlar
01 Ocak 2022 bakiye	275.358
Alımlar	102.656
Satışlar	(3.261)
01 Ocak 2023 bakiye	374.753
Alımlar	40.171
Satışlar	--
30 Eylül 2023 bakiye	414.924
Birikmiş amortismanlar	
01 Ocak 2022 bakiye	(145.005)
Dönem gideri	(73.201)
Satışlar	3.261
01 Ocak 2023 bakiye	(214.945)
Dönem gideri	(63.874)
Satışlar	--
30 Eylül 2023 bakiye	(278.819)
31 Aralık 2022 net değer	159.808
30 Eylül 2023 net değer	136.105

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu Yükümlülükler:

Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla lehine yürütmüş olduğu 63 adet icra takibinin tutarı 2.512.886 TL'dir. Ekli mali tablolarda bu yükümlülükler için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Teminat, rehin ve ipotekler

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

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin				
Toplam Tutarı	--	1.966.000	--	9.553.069
-TL	1.966.000	1.966.000	5.813.409	5.813.409
-ABD\$	--	--	200.000	3.739.660
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	--	--	--	--
Toplam		1.966.000		9.553.069

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2022: %0).

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

Verilen Kurum	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Tedarikçi	--	3.739.660
Elektrik dağıtım şirketleri	--	2.297.409
İnşaat yapımı için arsa sahiplerine	--	2.000.000
Petrol şirketi	--	1.250.000
Asliye hukuk mahkemesi	150.000	150.000
İcra dairesi	1.810.000	110.000
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	6.000	6.000
Toplam	1.966.000	9.553.069

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

17.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Personel ücret borçları	587.264	218.047
Personele ilişkin ödenecek vergi ve fonlar	223.422	95.809
Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	669.037	158.865
Toplam	1.479.723	472.721

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmamış izin karşılığı	480.591	205.693
Toplam	480.591	205.693

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kullanılmamış izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Dönem Başı	205.693	205.693	305.655	305.655
Cari dönemde ayrılan izin karşılıkları- (iptalleri)	274.898	215.163	(140.308)	(24.742)
Toplam	480.591	420.856	165.347	280.913

17.c Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	737.363	762.518
Toplam	737.363	762.518

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, 30.09.2023 tarihi itibarıyla 23.489,83 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2022: 15.371,40 TL/yıl).

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:

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. 30.09.2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30.09.2023 tarihi itibarıyla karşılıklar %0,38 (2022: %2,52) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
1 Ocak bakiyesi	762.518	762.518	440.560	440.560
Dönem içinde ayrılan karşılık	1.294.878	433.276	314.776	159.199
Dönem içinde yapılan ödemeler (-)	(1.320.033)	(355.530)	(114.289)	(114.289)
Dönem sonu	737.363	840.264	641.047	485.470

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in Özkaynak kalemlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Esas Sermaye	659.000.000	560.000.000
Paylara İlişkin Primler	1.104.894.098	--
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler	4.936.784.569	3.949.427.655
<i>Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları</i>	4.936.784.569	3.949.427.655
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	134.442	134.442
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	44.369.782	(30.537.544)
Net Dönem Karı/(Zararı)	1.013.377.849	74.907.326
Toplam	7.758.560.739	4.553.931.879

18.a Ödenmiş Sermaye

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

	30 Eylül 2023			31 Aralık 2022		
Adı Soyadı	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı
Abdulkadir KONUKOĞLU	320.400.000	49%	320.400.000	386.400.000	69%	386.400.000
Emine KOÇER	39.200.000	6%	39.200.000	39.200.000	7%	39.200.000
Cengiz KONUKOĞLU	39.200.000	6%	39.200.000	39.200.000	7%	39.200.000
Sami KONUKOĞLU	39.200.000	6%	39.200.000	39.200.000	7%	39.200.000
Ülgen KONUKOĞLU	39.200.000	6%	39.200.000	39.200.000	7%	39.200.000
Abdulkadir KONUKOĞLU (Sami Oğlu)	16.800.000	2%	16.800.000	16.800.000	3%	16.800.000
Halka arz	165.000.000	25%	165.000.000	--	--	--
Toplam	659.000.000	100%	659.000.000	560.000.000	100%	560.000.000

30 Eylül 2023 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 primli satış tutarı 2.079.000.000 TL'dir. Bu tutarın 831.600.000 TL'lik kısmı ortak satışına ait olup halka arz giderleri düşülmüş net primli satış tutarı 1.104.894.097 TL'dir.

18.c Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yasal Yedekler	134.442	134.442
Toplam	134.442	134.442

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 ulaşılncaya 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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18.d Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem başı	3.949.427.655	--
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/ kayıpları	--	2.598.222.455
Birleşme etkisinden kaynaklanan (*)	--	1.351.205.200
K.V. Madde 5 GYO istinasına ilişkin ertelenmiş vergi düzeltmesi	987.356.914	--
Dönem sonu	4.936.784.569	3.949.427.655

(*) SANBİR firmasının yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ilk defa değerlendirilmesi ve Şirket'e kül halinde birleşmesinden oluşmaktadır.

18.2 Geçmiş yıllar karları/(zararları)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in geçmiş yıl karlarının / (Zararlarının) hareket dökümü aşağıdaki gibidir;

Geçmiş yıl karları/(zararları)

	(30.537.544)	(26.863.997)
Dönem başı	(30.537.544)	(26.863.997)
İşletme birleşmelerinden girişler	--	(4.333.692)
Net dönem karından/(zararından) transfer	74.907.326	660.145
Dönem sonu	44.369.782	(30.537.544)

19. HASILAT

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Tamamlanmış gayrimenkul satışları	2.386.750	--	104.301.802	6.003.646
Konut kira gelirleri	10.653.921	4.100.167	5.482.128	1.976.514
Diğer satışlar	--	--	8.135.498	5.644.098
Brüt Satışlar	13.040.671	4.100.167	117.919.428	13.624.257
Satış iadeleri (-)	--	--	(415.350)	(57.761)
Satış iskontoları (-)	(1.485)	--	(557.255)	(391.216)
Ertelenmiş faiz gelirleri	(49.191)	(5.194)	(431.116)	(27.797)
Satış İndirimleri (-)	(50.676)	(5.194)	(1.403.721)	(476.774)
Net Satışlar	12.989.995	4.094.973	116.515.707	13.147.484
Satılan gayrimenkullerin maliyeti (-)	(5.969.998)	--	(71.806.844)	217.936
Satılan ticari mallar maliyeti (-)	(78.866)	--	(6.988.410)	(4.784.613)
Satılan hizmet maliyeti (-)	(150)	--	(3.752.315)	1.937
Ertelenmiş faiz giderleri	76.338	(87.067)	196.782	5.905
Toplam maliyetler (-)	(5.972.675)	(87.067)	(82.350.787)	(4.558.833)
Brüt kar/(zarar)	7.017.320	4.007.906	34.164.920	8.588.651

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	257.948	208.807	1.705.767	424.076
Genel yönetim giderleri	43.555.313	15.961.048	21.308.956	5.610.405
Toplam	43.813.261	16.169.855	23.014.723	6.034.481

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

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Reklam ve ilan giderleri	257.948	208.807	1.705.767	424.076
Toplam	257.948	208.807	1.705.767	424.076

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

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Personel ücret, prim, ikramiye vb. giderleri	10.795.074	4.082.929	4.364.872	1.733.171
Bakım ve onarım giderleri	8.777.062	5.999.171	1.194.996	755.554
Sigorta giderleri	1.348.077	(26.828)	305.539	78.591
Abone ve aidat giderleri	1.793.796	58.125	1.008.456	166.116
Amortisman giderleri	2.368.439	813.214	861.449	(237.723)
Elektrik su ısınma giderleri	1.670.009	575.213	1.155.312	499.023
Dava karşılıkları ve dava tazminat giderleri	675.412	44.687	29.234	(66.743)
Güvenlik giderleri	3.135.178	1.779.085	1.331.159	640.662
Danışmanlık giderleri	60.484	(1.727.920)	2.003.261	626.429
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	1.317.952	435.995	--	(274.428)
Vergi resim ve harç giderleri	3.371.725	1.141.340	4.319.370	401.668
Gıda ve yiyecek giderleri	1.514.697	561.058	1.109.812	441.966
Taşıt kira, yakıt vb. giderleri	623.758	275.814	528.682	16.764
Yurtiçi ve yurtdışı seyahat giderleri	840.252	557.955	209.306	54.148
Kira giderleri	385.259	114.271	947.871	363.637
Telefon ve haberleşme giderleri	446.801	190.842	303.064	173.224
Kırtasiye giderleri	177.054	66.964	53.236	7.676
İzin karşılığı gideri	380.675	301.159	--	(78.926)
Temsil ve ağırlama giderleri	74.862	33.761	95.055	29.570
Temizlik giderleri	52.762	14.236	107.649	86.644
Bağış ve yardım giderleri	--	--	8.000	--
Muhasebe, müşavirlik ve avukatlık giderleri	--	--	6.822	5.021
Diğer	3.745.984	669.976	1.365.811	188.361
Toplam	43.555.313	15.961.048	21.308.956	5.610.405

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Satılan gayrimenkullerin maliyeti	5.891.884	87.067	70.545.264	494.726
Satılan ticari mallar maliyeti	78.866	--	6.988.410	4.784.613
Satılan hizmet maliyeti	150	--	1.576.983	(551.731)
Reklam ve ilan giderleri	257.948	208.807	1.705.767	424.076
Personel ücret, prim, ikramiye vb. giderleri	12.493.701	4.820.083	4.973.322	1.379.817
Vergi resim ve harç giderleri	3.371.725	1.141.340	4.319.370	401.668
Bakım ve onarım giderleri	8.777.062	5.999.171	1.194.996	755.554
Amortisman giderleri	2.370.214	813.214	3.493.130	(406.498)
Gıda ve yiyecek giderleri	1.514.697	561.058	1.109.812	441.966
Güvenlik giderleri	3.135.178	1.779.085	1.331.159	640.662
Elektrik, su, ısınma giderleri	1.670.009	575.213	1.155.312	499.023
Kira giderleri	385.259	114.271	947.871	363.637
Abone ve aidat giderleri	1.793.796	58.125	1.008.456	166.116
Sigorta giderleri	1.348.077	(26.828)	305.539	78.591
Telefon ve haberleşme giderleri	446.801	190.842	303.064	173.224
Bağış ve yardım giderleri	--	--	8.000	--
Danışmanlık giderleri	60.484	(1.727.920)	2.003.261	626.429
Taşıt kira, yakıt vb. giderleri	623.758	275.814	528.682	16.764
Dava karşılıkları ve dava tazminat giderleri	675.412	44.687	29.234	(66.743)
Temsil ve ağırlama giderleri	74.862	33.761	95.055	29.570
Yurtiçi ve yurtdışı seyahat giderleri	840.252	557.955	209.306	54.148
Temizlik giderleri	52.762	14.236	107.649	86.644
Kırtasiye giderleri	177.054	66.964	53.236	7.676
Muhasebe, müşavirlik ve avukatlık giderleri	--	--	6.822	5.021
Diğer	3.745.984	669.976	1.365.811	188.361
Toplam	49.785.935	16.256.921	105.365.511	10.593.314

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Ertelenmiş finansman gelirleri	184.598	--	5.151.640	--
Kur farkı gelirleri	55.885	3.201	2.112.989	1.752.188
Konusu kalmayan karşılıklar	2.788.339	2.212.267	986.770	580.983
Diğer	1.414.490	1.138.387	70.184	(58.346)
Toplam	4.443.312	3.353.855	8.321.583	2.274.825

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Esas Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Temmuz-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022	1 Temmuz-30 Eylül 2022
Ertelenmiş finansman giderleri	146.302	--	288.642	--
Karşılık giderleri	--	(1.238.945)	82.570	82.570
Kur farkı giderleri	32.881	456	32.942	22.876
Komisyon giderleri	50.000	--	--	--
Diğer	14.898	(29.530)	27.087	(8.444)
Toplam	244.081	1.268.019	431.241	97.002

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Temmuz-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022	1 Temmuz-30 Eylül 2022
Sabit kıymet satış karları	470.307	--	58.667.789	3.730.574
Finansal varlık satış karları	--	--	3.100.000	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (*)	1.028.880.000	--	--	--
Toplam	1.029.350.307	--	61.767.789	3.730.574

(*) Şirket 14.03.2023 tarihinde Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerleme raporu temin etmiş olup, maliyet bedeli yeniden değerlendirme tutar arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda "yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler" hesabı altında muhasebeleştirilmiştir.

Şirket'in dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır.

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Temmuz-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022	1 Temmuz-30 Eylül 2022
Faiz gelirleri	28.081.028	26.957.260	4.544.717	2.798.413
Kredilere ilişkin kur farkı gelirleri	207.388	--	1.312.684	657.279
Diğer finansman gelirleri	--	--	360.000	--
Toplam	28.288.416	26.957.260	6.217.401	3.455.692

Finansman Giderleri	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Temmuz-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022	1 Temmuz-30 Eylül 2022
Faiz giderleri	24.750	--	7.768.367	305.299
Kredilere ilişkin kur farkı giderleri	2.277	1.115	1.636.336	15.606
Diğer finansman giderleri	28.503	9.334	205.704	57.193
Toplam	55.530	10.449	9.610.407	378.098

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergiler	1.331.903	--
Toplam	1.331.903	--

Bilançoda yer alan kurumlar vergisi yükümlülükleri	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Cari kurumlar vergisi karşılığı	--	14.337.682
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	--	(13.138.009)
Toplam	--	1.199.673

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. Bu sebeple, Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %23 olup 7456 sayılı kanun ile 01.10.2023 tarihinden itibaren %25 oranına yükseltilmiştir.

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ertelenen vergi varlıkları	--	13.357.498
Ertelenen vergi yükümlülükleri	--	(989.105.778)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / varlığı, net	--	(975.748.280)

Şirket'in ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin detayları aşağıda belirtilmiştir:

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Toplam Geçici Farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Toplam Geçici Farklar	Varlık / (Yükümlülük)
Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri				
Alacak reeskont düzeltmeleri	--	--	184.598	42.458
Şüpheli ticari alacak düzeltmeleri	--	--	4.423.572	884.714
Şüpheli diğer alacak düzeltmeleri	--	--	10.006.997	2.001.399
Stok düzeltmeleri	--	--	1.269.431	291.969
Duran varlık gerçeğe uygun değer düzeltmeleri	--	--	(4.936.784.569)	(987.356.914)
Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri	--	--	4.518.002	903.600
Sabit kıymetlere ilişkin Düzeltmeler	--	--	45.654.593	9.130.919
Amortisman düzeltmeleri	--	--	(8.520.425)	(1.704.085)
Ticari borç düzeltmeleri	--	--	150.000	34.500
Ticari alacak düzeltmeleri	--	--	(633.000)	(145.590)
Borç reeskont düzeltmeleri	--	--	(146.302)	(33.649)
Diğer borç düzeltmeleri	--	--	11.241	2.585
İzin karşılığı düzeltmeleri	--	--	205.693	47.309
Kıdem tazminat karşılığı düzeltmeleri	--	--	762.518	152.505
Toplam	--	--	--	(975.748.280)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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. Bu sebeple, Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Kurumlar vergisi karşılığı	--	--	(13.101.846)	(6.675.415)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(11.608.634)	--	1.821.626	(1.542.891)
Toplam	(11.608.634)	--	(11.280.220)	(8.218.306)

Ertelenmiş vergi gelir/giderinin mutabakatı	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Dönem başı	(975.748.280)	--	10.966.542	10.966.542
İşletme birleşmelerinden girişler	--	--	(337.801.300)	(337.801.300)
Yeniden değerlendirme değer artış fonuna transfer (*)	975.748.280	--	(649.555.614)	(649.555.614)
Dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri) (**)	(11.608.634)	--	1.821.626	(1.542.891)
Dönem sonu	(11.608.634)	--	(974.568.746)	(977.933.263)

(*) Şirket'in 13.02.2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sonrası kurumlar vergisi oranı sıfır ("0") olması nedeniyle önceki yıllarda ayrılan ve diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi borcunun iptal edilmesidir.

(**) Şirket'in 13.02.2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sonrası kurumlar vergisi oranı sıfır ("0") olması nedeniyle önceki yıllarda ayrılan ve özkaynaklarda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi borcunun iptal edilmesidir.

26. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Net dönem karı/(zararı)	1.013.377.849	19.406.735	66.135.101	3.321.854
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	578.857.143	615.956.522	504.712.088	504.712.088
Hisse başına kar/(zarar)	1,751	0,032	0,131	0,007

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Sanko Holding A.Ş.	4.545	300
Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.	14.707	13.126
Abkon Abdulkadir Konukoğlu Yatırım San. ve Tic. A.Ş.	--	11.016
Gazi Ges Enerji Yatırımları A.Ş.	--	11.183
Sanko Üniversitesi	--	17.500
İbrahim Konukoğlu	--	633.000
Abdulkadir Konukoğlu Abkon Elektrik Üretimi	25.488	--
Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1.526.278	--
	1.571.018	686.125
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(1.266)	(17.118)
	1.569.752	669.007
b-) İlişkili taraflara ticari borçlar		
Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.	1.086	1.086
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	336.499	341.274
Sanko Holding A.Ş.	--	54.880
Sanko Enerji Sanayi ve Tic. A.Ş.	--	128
Toplam	337.585	397.368
Ertelenmiş Finansman Giderleri	(10.383)	(9.914)
	327.202	387.454
c-) İlişkili taraflara diğer borçlar		
Asce Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	5.397	--
	5.397	--
d-) İlişkili taraflara kısa vadeli finansal borçlar		
Abdülkadir Konukoğlu	14.213.979	120.816.430
Cengiz Konukoğlu	--	24.137.186
Emine Koçer	--	13.316.002
Ülgen Konukoğlu	--	10.216.937
	14.213.979	168.486.555

Ortakların beyanına göre, Şirket'ten herhangi bir vade farkı, faiz, kur farkı, hizmet bedeli vb. alınmayacak olup bu borçlara ilişkin faiz tahakkuku hesaplanmamıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

e-) İlişkili taraflardan elde edilen gelirler

1 Ocak - 30 Eylül 2023	Kira Gelirleri	Gayrimenkul Satışları
Asce Konut Emlak Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	21.600	86.750
Sanko Holding A.Ş.	37.229	--
İbrahim Konukoğlu	--	633.000
Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	39.335	--
Sanko Özel Eğitim Hizmetleri A.Ş.	35.968	--
Asce Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	21.600	--
Asce Yatırım ve Mühendislik A.Ş.	21.600	--
Asce Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	21.600	--
Asce Tarım ve Sanayi A.Ş.	21.600	--
Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri Sanayi Ticaret A.Ş.	21.600	--
Abkon Elektrik Abdulkadir Konukoğlu	21.600	--
Toplam	263.732	719.750

	1 Ocak- 30 Eylül 2022 Kira Gelirleri	1 Ocak- 30 Eylül 2022 Faiz Gelirleri	1 Ocak- 30 Eylül 2022 Diğer Gelirler
Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş.	--	--	2.100.000
Yörük Yenilenebilir Enerji Tek. San. ve Tic. A.Ş.	7.119	--	--
Gazi Ges Enerji Yatırımları A.Ş.	--	5.188	1.461.123
Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	728.452
Asce Enerji San. ve Tic. A.Ş.	--	32.621	--
Sanko Holding A.Ş.	30.256	--	--
Ülğan Konukoğlu	--	--	1.000.000
Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.	32.034	--	--
Sanko Özel Eğitim Hizm. A.Ş.	28.983	--	--
Toplam	98.392	37.809	5.289.575

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2023
	Hakediş Giderleri	Diğer Giderler
Asce Konut Emlak Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	7.423.349	--
Sanko Holding A.Ş.	--	145.934
Sanko Enerji Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	--	109
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	--	2.526.066
Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	--	980
Toplam	7.423.349	2.673.089

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak- 30 Eylül 2022 Finansman Giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2022 Hakediş Giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2022 Diğer
Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri San. Tic. A.Ş.	2.711.384	--	--
Yörük Yenilenebilir Enerji Tek. San. ve Tic. A.Ş.	386.511	--	--
Abdülkadir Konukoğlu	--	--	236.436
Asce Konut Emlak San. ve Tic. A.Ş.	--	4.281.038	--
Sanko Holding A.Ş.	--	--	100.067
Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.	--	--	4.569
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	--	--	1.165.640
Sanko Enerji San. ve Tic. A.Ş.	--	--	355
Toplam	3.097.895	4.281.038	1.507.067

g-) Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

Cari dönemde Şirket de görev yapan üst düzey yöneticilere, şirketteki profesyonel görevleri nedeniyle toplam 728.500 TL (01 Ocak-30 Eylül 2022 – 1.007.903 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.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Toplam borçlar	29.297.861	1.155.440.777
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(1.059.652.631)	(26.774.166)
Net borç	(1.030.354.770)	1.128.666.611
Toplam özkaynaklar	7.758.560.739	4.553.931.879
Net borç/özkaynaklar oranı	(13%)	25%

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	1.407.451.784	357.703.707
Kısa vadeli borçlar	27.224.834	178.175.710
Dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar	51,697	2,008

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

28.2. Finansal Araçlar Kategorileri

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	1.059.652.631	26.774.166
Ticari alacaklar	7.299.412	9.058.530
Diğer alacaklar	1.396.826	1.216.715
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	14.213.979	168.486.555
Diğer finansal yükümlülükler	23.997	2.706
Ticari borçlar	4.784.554	5.717.699
Diğer borçlar	4.751.268	768.996

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.

30 Eylül 2023 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	<u>30.09.2023</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.348.234.000	--	--	6.348.234.000

31 Aralık 2022 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	<u>31.12.2022</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.319.354.000	--	--	5.319.354.000

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- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 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.

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri- 30 Eylül 2023

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri- 30 Eylül 2023	Alacaklar				Banka Mevduatları
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.569.752	5.729.660	--	1.396.826	1.059.634.276
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.569.752	2.141.230	--	1.396.826	1.059.634.276
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	3.588.430	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	3.588.430	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	4.010.787	--	7.631.443	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(4.010.787)	--	(7.631.443)	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri- 31 Aralık 2022	Alacaklar				Banka Mevduatları
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	669.007	8.389.523	--	1.216.715	26.753.266
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	669.007	4.237.993	--	1.216.715	26.753.266
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	4.151.530	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	4.151.530	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	4.423.572	--	10.006.997	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(4.423.572)	--	(10.006.997)	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 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:

30 Eylül 2023		Sözleşme			
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	uyarınca nakit	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
		çıkışlar toplamı			
Türev olmayan finansal yükümlülükler	14.237.976	14.237.976	--	23.997	14.213.979
Finansal borçlar	14.213.979	14.213.979	--	--	14.213.979
Diğer finansal yükümlülükler	23.997	23.997	--	23.997	--
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
		çıkışlar toplamı			
Türev olmayan finansal yükümlülükler	9.535.822	9.612.160	--	8.271.099	5.397
Ticari borçlar	4.784.554	4.860.892	--	4.860.892	--
Diğer borçlar	4.751.268	4.751.268	--	3.410.207	5.397
Toplam	23.773.798	23.850.136	--	8.295.096	14.219.376

31 Aralık 2022		Sözleşme			
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	uyarınca nakit	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
		çıkışlar toplamı			
Türev olmayan finansal yükümlülükler	168.489.261	168.489.261	2.706	168.486.555	--
Finansal borçlar	168.486.555	168.486.555	--	168.486.555	--
Diğer finansal yükümlülükler	2.706	2.706	2.706	--	--
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
		çıkışlar toplamı			
Türev olmayan finansal yükümlülükler	6.486.695	6.632.997	5.878.728	--	754.269
Ticari borçlar	5.717.699	5.864.001	5.864.001	--	--
Diğer borçlar	768.996	768.996	14.727	--	754.269
Toplam	174.975.956	175.122.258	5.881.434	168.486.555	754.269

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 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 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdadır.

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem		
	30.09.2023		
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	61.937	42	2.094
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	61.937	42	2.094
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)	61.937	42	2.094
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)	61.937	42	2.094

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

30 Eylül 2023

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık/Yükümlülüğü	116	(116)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki	116	(116)
EURO'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	6.078	(6.078)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EUR Net Etki	6.078	(6.078)
Toplam (3+6)	6.194	(6.194)

Döviz pozisyonu tablosu

Önceki dönem
31.12.2022

	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	8.499.264	452.280	2.126
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	8.499.264	452.280	2.126
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)	8.499.264	452.280	2.126
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (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)	8.499.264	452.280	2.126

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2022

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık/Yükümlülüğü	845.688	(845.688)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki	845.688	(845.688)
EURO'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	4.239	(4.239)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EUR Net Etki	4.239	(4.239)
Toplam (3+6)	849.927	(849.927)

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 değerleme 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 çevrilmektedir. 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 çevrilmektedir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

30. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Şirket, 05.10.2023 tarih 33 no'lu yönetim kurulu kararı ile finansal tablosunda “Stoklar hesabında tamamlanan projeler” olarak muhasebeleştirilmiş olduğu ASCE Ortaköy ve ASCE Şelale projelerinde bulunan konutların kiraya verilmesine, söz konusu konutların kira değerlerinin tespitinin yaptırılmasına karar vermiştir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.059.240.790	26.419.264
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)	6.637.941.320	5.599.426.814
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		90.676.491	83.526.578
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	7.787.858.601	5.709.372.656
E	Finansal Borçlar	Md.31	14.213.979	168.486.555
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	23.997	2.706
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	5.397	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	7.758.560.739	4.553.931.879
	Diğer Kaynaklar		15.054.489	986.951.516
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	7.787.858.601	5.709.372.656
	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)	1.059.240.790	26.419.264
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	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.966.000	9.553.069
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)	1.059.178.853	26.334.235

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
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	$\geq \%51$	85%	98%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	(A+C-A1)/D	$\leq \%49$	14%	0%
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%	4%
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	$\leq \%10$	13,6%	0,5%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	(L/D)	$\leq \%10$	13,6%	0,5%