

**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 30 EYLÜL 2025
ARA 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

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-19
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	19
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR	20
DİPNOT 6	SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	20
DİPNOT 7	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	20-21
DİPNOT 8	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	22
DİPNOT 9	STOKLAR	23
DİPNOT 10	DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	23
DİPNOT 11	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	24
DİPNOT 12	FİNANSAL BORÇLAR.....	24
DİPNOT 13	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	25
DİPNOT 14	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	26-27
DİPNOT 15	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	27
DİPNOT 16	KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	28
DİPNOT 17	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	29-30
DİPNOT 18	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	30-31
DİPNOT 19	HASILAT	32
DİPNOT 20	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	32-33
DİPNOT 21	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	33
DİPNOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	34
DİPNOT 23	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	34
DİPNOT 24	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	35
DİPNOT 25	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	35-36
DİPNOT 26	PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	37
DİPNOT 27	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	37-39
DİPNOT 28	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	40-47
DİPNOT 29	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	47
DİPNOT 30	PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)	47
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	48-49

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız İncelemeden Geçmemiş) Cari Dönem 30.09.2025	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 31.12.2024
VARLIKLAR	Dipnot Referansları		
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.104.465.579	1.775.065.975
Ticari Alacaklar			
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7-27	369.654.046	17.660.651
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	30.578.950	8.322.636
Diğer Alacaklar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	28.893.868	9.974.306
Stoklar	9	12.227.504.243	14.188.883.479
Peşin Ödenmiş Giderler	11	22.733.789	14.086.609
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	25	45.794.386	37.923.942
Diğer Dönen Varlıklar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar</i>	10	80.289.015	92.477.193
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		13.909.913.876	16.144.394.791
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar			
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	8.310.351	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	8.903.458.105	8.893.778.086
Maddi Duran Varlıklar	14	109.378.696	118.684.841
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	15	108.434	171.012
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		9.021.255.586	9.012.633.939
TOPLAM VARLIKLAR		22.931.169.462	25.157.028.730

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız İncelemeden Geçmemiş) Cari Dönem 30.09.2025	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 31.12.2024
KAYNAKLAR	Dipnot Referansları		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Finansal Yükümlülükler	12	68.693	43.953
Ticari Borçlar			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7-27	498.658	1.931.449
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	16.544.039	16.771.476
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17.a	3.013.720	2.743.424
Diğer Borçlar			
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	607.152	15.511
Ertelenmiş Gelirler	11	14.821.229	3.014.823
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	25	7.534.446	--
Kısa Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17.b	3.220.310	2.327.887
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	1.463.697	1.444.138
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		47.771.944	28.292.661
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar			
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	7.595.818	5.324.658
Uzun Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17.c	3.289.384	1.630.533
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		5.708.497.837	6.509.301.758
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.719.383.039	6.516.256.949
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	18.a	659.000.000	659.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18.a	3.411.590.989	3.411.590.989
Paylara İlişkin Primler	18.b	2.303.823.239	2.303.823.239
Geri Alınmış Paylar	18.c	(62.453.927)	--
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
Diğer Kazanç / (Kayıplar)		(518.463)	48.164
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18.d	77.611.871	15.157.944
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	18.e	12.160.404.857	13.577.192.220
Dönem Net Kârı/Zararı		(1.385.444.087)	(1.354.333.436)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		17.164.014.479	18.612.479.120
TOPLAM KAYNAKLAR		22.931.169.462	25.157.028.730

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 30.09.2025 VE 2024 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KAR VEYA ZARAR
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2025	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2024	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 01.07.- 30.09.2025	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 01.07.- 30.09.2024
Hasılat	19	156.998.110	42.052.496	100.516.219	16.458.259
Satışların Maliyeti (-)	19	(52.958.920)	(110.691.681)	(32.016.321)	(39.760.226)
BRÜT KAR/ZARAR		104.039.190	(68.639.185)	68.499.898	(23.301.967)
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(24.600.895)	(3.031.602)	(20.468.262)	(1.597.676)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	(96.244.974)	(96.478.069)	(29.680.495)	(28.349.004)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	2.436.759	2.219.558	815.190	849.525
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(12.805.255)	(17.243.543)	(10.318.918)	(6.207.559)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(27.175.175)	(183.172.841)	8.847.413	(58.606.681)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	16.847.586	6.129.479	6.222.574	2.310.034
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	--	(1.693.916.292)	--	(798.198.823)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		(10.327.589)	(1.870.959.654)	15.069.987	(854.495.470)
Finansman Gelirleri	24	464.805.876	662.566.961	153.583.963	221.835.767
Finansman Giderleri (-)	24	(370.025)	(631.390)	23.324	56.317
Parasal Kazanç / (Kayıp)	30	(2.630.164.378)	(629.776.684)	(903.446.239)	(174.258.169)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(2.176.056.116)	(1.838.800.767)	(734.768.965)	(806.861.555)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		790.612.029	--	182.157.865	--
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	25	(9.949.052)	--	(6.088.365)	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	25	800.561.081	--	188.246.230	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(1.385.444.087)	(1.838.800.767)	(552.611.100)	(806.861.555)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(1.385.444.087)	(1.838.800.767)	(552.611.100)	(806.861.555)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları	26	(1.385.444.087)	(1.838.800.767)	(552.611.100)	(806.861.555)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	(2,10234)	(3,05016)	(0,83856)	(1,33840)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	26	(2,10234)	(3,05016)	(0,83856)	(1,33840)
DİĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		--	(9.911.887)	--	--
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler					
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		242.840	--	60.471	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	17.c	(809.467)	947.619	(201.569)	(374.517)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(566.627)	(8.964.268)	(141.098)	(374.517)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(1.386.010.714)	(1.847.765.035)	(552.752.198)	(807.236.072)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:					
Ana Ortaklık Payları		(1.386.010.714)	(1.847.765.035)	(552.752.198)	(807.236.072)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 30.09.2025 VE 2024 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri/ (İskontoları)	Geri Alınmış Paylar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
						Diğer Kazanç/(Kayıplar)		Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
01.01.2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	659.000.000	3.411.590.989	2.303.823.239	--	(1.165.134)	1.255.030	13.435.884.914	6.570.073.378	26.380.462.416
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	13.902.914	6.556.170.464	(6.570.073.378)	--
Temettü ödemesi		--	--	--	--	--	--	(185.372.206)	--	(185.372.206)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	--	947.619	--	(9.911.887)	(1.838.800.767)	(1.847.765.035)
30.09.2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	659.000.000	3.411.590.989	2.303.823.239	--	(217.515)	15.157.944	19.796.771.285	(1.838.800.767)	24.347.325.175
01.01.2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	659.000.000	3.411.590.989	2.303.823.239	--	48.164	15.157.944	13.577.192.220	(1.354.333.436)	18.612.479.120
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	--	(1.354.333.436)	1.354.333.436	--
Geri alınmış paylar	18	--	--	--	(62.453.927)	--	62.453.927	(62.453.927)	--	(62.453.927)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	--	(566.627)	--	--	(1.385.444.087)	(1.386.010.714)
30.09.2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	659.000.000	3.411.590.989	2.303.823.239	(62.453.927)	(518.463)	77.611.871	12.160.404.857	(1.385.444.087)	17.164.014.479

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 30.09.2025 VE 2024 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2025	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.436.468.171)	(1.236.627.738)
Dönem Karı/(Zararı)		(1.385.444.087)	(1.838.800.767)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(1.594.814.888)	612.839.647
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	14-15	12.605.573	12.808.162
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler	9	--	80.757.326
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17.c	1.562.021	2.577.785
- İzin Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17.b	1.364.379	764.213
Faiz giderleri		316.410	631.390
Faiz gelirleri		(464.805.876)	(662.566.961)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		--	1.693.916.292
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	25	(790.612.029)	--
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	23	(16.847.586)	(6.129.478)
Parasal kazanç / (kayıp)		(338.397.780)	(509.919.082)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.554.457.917	(3.544.671)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	1.942.018.479	14.055.408
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	27	(351.993.395)	11.483.175
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(31.499.706)	(123.558)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(19.302.233)	(8.474.272)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	27	(1.432.791)	(53.976.165)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(227.437)	(2.723.755)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	2.862.801	2.603.989
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	11	11.806.406	(642.785)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	(143.234)	(3.134.225)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		2.369.027	37.387.517
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.425.801.058)	(1.229.505.791)
Vergi Ödemeleri/İadeleri		(10.285.050)	(6.481.045)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(382.063)	(640.902)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		3.930.717	(11.984.108)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13-14-15	20.303.743	274.708
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14-15	(16.373.026)	(12.258.816)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		402.060.279	470.318.690
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)	12	24.740	(6.244.675)
İşletmenin kendi paylarını geri satın alması veya sermayenin azaltılmasıyla ilgili nakit çıkışları (-)		(62.453.927)	--
Ödenen faiz		(316.410)	(631.390)
Alınan faiz		464.805.876	662.566.961
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)		--	(185.372.206)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(1.030.477.175)	(778.293.156)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(1.030.477.175)	(778.293.156)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.775.065.975	2.069.816.503
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		359.876.779	516.996.177
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.104.465.579	1.808.519.524

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile 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 2025 tarihi itibarıyla toplam 28 kişi çalışmaktadır (31 Aralık 2024: 28 kişi).

Şirket 03.08.2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'a kote olmuş olup hisseleri işlem görmeye başlamıştır.

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 küll 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 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 28.10.2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") esas alınmıştır.

Ara dönem finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar ise, Şirket'in kanuni kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, Şirket'in durumunu TFRS'ye uygun sunmak amacıyla TL'nin satın alma gücündeki değişimlerle ilgili olanlar dahil olmak üzere gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran varlıklar içerisinde binanın yeniden değerlendirilmesi haricinde, endekslenmiş maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

2.2. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,0000
31 Aralık 2024	2.685,55	1,2543
30 Eylül 2024	2.526,16	1,3329

Şirket yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- "Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

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.

Şirket, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunu 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu ile, 1 Ocak – 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak – 30 Eylül 2024 hesap dönemine ait ilgili dönem 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 yansıtılmaktadır.

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 gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlenir. 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 2025 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde 76.134.767 TL tutarında değer düşüklüğü bulunmaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe 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.

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 edilmiştir. 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. Şirket'in GYO olmadığı dönemde yeniden değerlemeye tabi varlıkların yeniden değerlemesinin ilk defa yapılması nedeniyle özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiş olan tutarlar (tarihi maliyeti ile 7.357.013.607 TL) ve ertelenmiş vergi etkisi (tarihi maliyeti ile 1.471.402.722 TL), Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 07.03.2024 tarihinde yayımlanan 14/382 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuru gereği "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" hesabı "Geçmiş Yıl Karları veya Zararları" hesabına sınıflandırılmıştır.

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 tarihi maliyeti ile 46.800.000 TL'dir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

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.

Kiralanen 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 satışı 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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Finansal varlıklar

Finansal varlık kategorileri

“İtfa 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.

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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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 artık 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.

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

Yeniden Değerleme Yöntemi

Gayrimenkuller (stoklar hariç) 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 değerlerin 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 ("GYO") statüsünde olmadığı finansal dönemlerde bu fondan mahsup edilmiştir.

Şirket'in GYO olmadığı dönemde yeniden değerlemeye tabi varlıkların yeniden değerlendirilmesinin ilk defa yapılması nedeniyle özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiş olan tutarlar (tarihi maliyeti ile 7.357.013.607 TL) ve ertelenmiş vergi etkisi (tarihi maliyeti ile 1.471.402.722 TL), Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 07.03.2024 tarihinde yayımlanan 14/382 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuru gereği "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" hesabı "Geçmiş Yıl Karları veya Zararları" hesabına sınıflandırılmıştır.

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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk yeniden değerlemesinden 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.

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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.

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.

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

	30.09.2025	31.12.2024
Döviz Alış		
ABD\$	41,5068	35,2803
EURO	48,7512	36,7362
Döviz Satış		
ABD\$	41,5816	35,3438
EURO	48,8390	36,8024

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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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 oluştuğunda finansal tablolara yansıtılır.

Geri alınmış paylar

Sermaye olarak kayıtlara alınan paylar geri satın alındığı durumda, geri satın alma ile ilişkilendirilebilen maliyetlerin vergi etkisi düşüldükten sonraki tutarını da kapsayan satın alma bedeli özkaynaklarda azalış olarak muhasebeleştirilir. Geri satın alınan paylar “Geri alınmış paylar” olarak özkaynakların altında gösterilir. Söz konusu payların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar gelir tablosu ile ilişkilendirilmeyerek hisse senedi ihraç primlerine transfer edilmektedir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile 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.

Cari vergi

31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca Geçici Vergi için de uygulanmıştır. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı

hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibari ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, Şirket bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra 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. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Cumhurbaşkanı tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

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 itibariyle 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 ilerdeki 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 hakkın bulunması şartlarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024 tarihine kadar, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan Şirket'in kurum kazancı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Ancak, yukarıda açıklanan Kurumlar Vergisi mevzuatına ilişkin olarak yapılan güncellemeler neticesinde, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolardan başlamak üzere ve Şirket'in kar dağıtımına ilişkin olarak alacağı Genel Kurul kararına kadar %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmaktadır. Söz konusu hesaplamalar sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, finansal tablolarda netleştirilmiş olarak gösterilmektedir.

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

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.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

2.8. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

1 Ocak – 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/IFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde tespit edilen önemli muhasebe hatası yoktur.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 21 Değişiklikleri – Takas edilebilirliğin bulunmaması**

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliğin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve Değişiklikler

- **IFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri:** Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- **IFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**
- **IFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı**

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

2.9. Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Eylül 2025 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.

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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilmemiştir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Kasa	54.971	48.157
Banka		
- Vadesiz Mevduat	3.881.915	590.445
- Vadeli Mevduat	964.772.563	1.568.455.956
- B Tipi Likit Fon (*)	135.756.130	205.971.417
	1.104.465.579	1.775.065.975

30 Eylül 2025 tarihi itibariyle vadeli mevduatların vadeleri 01.10.2025 – 18.12.2025 tarihleri arasında olup yıllık faiz oranı %40,5 ile %49,75 aralığındadır.

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibariyle Şirket'in 44.469.970 adet (31 Aralık 2024: 76.918.039 adet) B Tipi likit fonu bulunmaktadır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımı bulunmamaktadır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

6. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıkları bulunmamaktadır.

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Ticari alacaklar		
Ticari alacaklar		
-İlişkili taraflardan alacaklar, (dipnot 27.a)	369.809.557	18.089.924
-Diğer ticari alacaklar	13.474.739	5.498.099
Alacak senetleri		
-Diğer ticari alacak senetleri	17.458.000	2.999.021
İlişkili taraflardan ertelenmiş finansman gelirleri, (dipnot 27.a) (-)	(155.511)	(429.273)
Diğer taraflardan ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(353.789)	(174.484)
Şüpheli ticari alacaklar	3.669.117	4.602.158
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.669.117)	(4.602.158)
	400.232.996	25.983.287

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	30.09.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Ticari alacaklar		
Alacak senetleri		
-Diğer ticari alacak senetleri	17.820.000	--
Diğer taraflardan ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(9.509.649)	--
	8.310.351	--

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

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024
Dönem başı	4.602.158	6.644.540	4.602.158	6.644.540
Parasal kazanç / (kayıp)	(933.041)	(1.753.827)	(536.119)	(863.251)
Dönem sonu	3.669.117	4.890.713	4.066.039	5.781.289

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Vadesi 3 aya kadar olan ticari alacaklar	383.284.296	23.588.023

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan alacak senetlerinin vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Vadesi geçmiş alacak senetleri (*)	3.353.000	2.999.021
Vadesi 3 aya kadar olan alacak senetleri	7.025.000	--
Vadesi 12 aya kadar olan alacak senetleri	7.080.000	--
Vadesi 2 yıla kadar olan alacak senetleri	17.820.000	--
	35.278.000	2.999.021

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Ticari borçlar		
Ticari borçlar		
-İlişkili taraflara borçlar, (dipnot 27.b)	510.818	2.128.366
-Borç senetleri	853.440	1.860.372
-Diğer ticari borçlar	16.193.591	16.150.483
İlişkili taraflara ertelenmiş finansman giderleri, (dipnot 27.b) (-)	(12.160)	(196.917)
Diğer taraflara ertelenmiş finansman giderleri (-)	(502.992)	(1.239.379)
	17.042.697	18.702.925

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Vadesi 3 aya kadar olan ticari borçlar	17.557.849	20.139.221

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Personelden alacaklar	60.000	72.749
Verilen depozito ve teminatlar	1.171.790	839.503
Vergi dairesinden alacaklar	26.678.932	9.054.817
Diğer şüpheli alacaklar	1.504.827	1.887.498
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(1.504.827)	(1.887.498)
Diğer	983.146	7.237
	28.893.868	9.974.306

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

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

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024
Dönem başı	1.887.498	13.089.818	1.887.498	13.089.818
Parasal kazanç / (kayıp)	(382.671)	(3.455.058)	(112.927)	(859.377)
Dönem sonu	1.504.827	9.634.760	1.774.571	12.230.441

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Diğer çeşitli borçlar	607.152	15.511
	607.152	15.511

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Alınan depozito ve teminatlar	7.595.818	5.324.658
	7.595.818	5.324.658

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

9. STOKLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Arsalar (*)	293.047.125	293.047.125
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri (**)	10.387.213.965	12.738.789.346
Tamamlanan projeler (***)	1.623.377.920	1.252.542.532
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(76.134.767)	(95.495.524)
	12.227.504.243	14.188.883.479

(*) Şirket'in 27 Aralık 2024 itibariyle arsalarının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2024 döneminde tespit edilmiştir. İlgili arsanın 30 Eylül 2025 tarihi itibariyle toplam 293.047.125 TL olan endekslenmiş maliyet bedelinin gerçeğe uygun değeri 157.500.000 TL olarak tespit edilmiş olup 76.134.767 TL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

(**) Şirket'in ilgili dönem itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projesi; Büyük Konak (Hisar) Konutları, İstanbul Başakşehir, Kızılhisar Vilları, Taşlıca ve Kahvelipınar projeleridir. Şirket'in 30 Eylül 2025 itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projesinin arsasının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2024 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelerin 30 Eylül 2025 tarihi itibariyle toplam 10.387.213.965 TL olan endekslenmiş arsa maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 8.306.731.000 TL olarak tespit edilmiştir.

(***) Şirket'in ilgili dönemler itibariyle tamamlanan projesi; Asce Yeni Mahalle Kanyon 1 Konutları, Zeugma Ticari Alan ve Pancarlı Konutlarıdır. Şirket'in 30 Eylül 2025 itibariyle tamamlanmış, satışa hazır projelerine ait meskenlerin gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2024 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelere ait meskenlerin 30 Eylül 2025 tarihi itibariyle toplam 1.623.377.920 TL olan endekslenmiş maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 2.451.380.000 TL olarak tespit edilmiştir.

10. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Devreden KDV	80.282.372	92.453.765
Diğer	6.643	23.428
	80.289.015	92.477.193

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Ödenecek vergi ve fonlar	1.453.656	1.413.228
Diğer	10.041	30.910
	1.463.697	1.444.138

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Verilen sipariş avansları		
-Diğer taraflara verilen sipariş avansları	21.766.689	10.324.498
Gelecek aylara ait giderler	967.100	3.762.111
	22.733.789	14.086.609

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Alınan sipariş avansları		
-Diğer taraflardan alınan sipariş avansları (*)	14.821.229	3.014.823
	14.821.229	3.014.823

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

12. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kredi kartı borçları	68.693	43.953
	68.693	43.953

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Arsalar	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Dönem başı	6.283.820.408	19.132.290.216
Gerçeğe uygun değer farkı (*)	--	(411.291.896)
Yapım aşamasındaki inşaat projelerine transfer, (dipnot 9)	--	(12.542.305.041)
	6.283.820.408	6.178.693.279
Binalar		
Dönem başı	2.609.957.678	3.995.321.036
Dönem içi girişler	13.136.176	5.101.595
Dönem içi çıkışlar (-)	(3.456.157)	--
Gerçeğe uygun değer farkı (*)	--	(1.282.624.384)
	2.619.637.697	2.717.798.247
	8.903.458.105	8.896.491.526

Şirket'in yatırım amaçlı arazi ve arsaları, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan ya da gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalardan oluşmaktadır. Binalar ise faaliyet kiralamasına konu edilen mesken ve dükkanlardan oluşmaktadır.

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değeri 27 Aralık 2024 tarihinde Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme raporları ile belirlenmiştir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2025	Girişler	30.09.2025
Maliyet Değeri			
Binalar	66.295.809	--	66.295.809
Taşıtlar	26.211.419	--	26.211.419
Demirbaşlar	29.819.881	3.186.490	33.006.371
Yapılmakta olan yatırımlar	74.173	50.360	124.533
Özel maliyetler	157.990.336	--	157.990.336
	280.391.618	3.236.850	283.628.468
Birikmiş Amortismanlar (-)			
Taşıtlar	8.871.890	3.688.669	12.560.559
Demirbaşlar	20.341.416	1.715.225	22.056.641
Özel maliyetler	132.493.471	7.139.101	139.632.572
	161.706.777	12.542.995	174.249.772
Net defter değeri	118.684.841		109.378.696

	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar (-)	Gerçeğe uygun değer farkı	30.09.2024
Maliyet Değeri					
Binalar	46.541.081	--	--	(9.911.887)	36.629.194
Taşıtlar	27.775.565	5.454.916	(7.019.061)	--	26.211.420
Demirbaşlar	28.093.183	1.702.296	--	--	29.795.479
Yapılmakta olan yatırımlar	74.173	--	--	--	74.173
Özel maliyetler	157.990.337	--	--	--	157.990.337
	260.474.339	7.157.212	(7.019.061)	(9.911.887)	250.700.603
Birikmiş Amortismanlar (-)					
Taşıtlar	10.751.083	3.635.603	(6.744.353)	--	7.642.333
Demirbaşlar	18.199.818	1.622.240	--	--	19.822.058
Özel maliyetler	122.768.102	7.308.112	--	--	130.076.214
	151.719.003	12.565.955	(6.744.353)	--	157.540.605
Net defter değeri	108.755.336				93.159.998

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Şirket'in amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir

	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Maddi duran varlıklar	12.542.995	12.565.956	4.177.882	4.320.498
Maddi olmayan duran varlıklar	62.578	242.206	4.118	79.387
	12.605.573	12.808.162	4.182.000	4.399.885

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	01.01.2025	Girişler	30.09.2025
Maliyet Değeri			
Yazılım ve programlar	2.792.947	--	2.792.947
	2.792.947	--	2.792.947
Birikmiş İtfa Payları (-)			
Yazılım ve programlar	2.621.935	62.578	2.684.513
	2.621.935	62.578	2.684.513
Net Defter Değeri	171.012		108.434

	01.01.2024	Girişler	30.09.2024
Maliyet Değeri			
Yazılım ve programlar	2.826.486	--	2.826.486
	2.826.486	--	2.826.486
Birikmiş İtfa Payları (-)			
Yazılım ve programlar	2.358.972	242.207	2.601.179
	2.358.972	242.207	2.601.179
Net Defter Değeri	467.514		225.307

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

16. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu Yükümlülükler:

Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla aleyhine yürütülen 6 adet davanın tutarı 1.546.306 TL (31.12.2024: 2.711.419 TL)'dir. Ekli mali tablolarda bu yükümlülükler için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Teminat, rehin ve ipotekler

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

	30.09.2025		31.12.2024	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
-TL	1.816.000	1.816.000	2.277.801	2.277.801
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	--	--	--	--
		1.816.000		2.277.801

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2024: %0).

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

Verilen Kurum	30.09.2025	31.12.2024
İcra dairesi	1.810.000	2.270.275
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	6.000	7.526
	1.816.000	2.277.801

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

17.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30.09.2025	31.12.2024
Personel ücret borçları	1.498.646	1.887.128
Personele ait ödenecek SGK prim borçları	798.307	727.821
Personele ait ödenecek vergi ve fonlar	716.767	128.475
	3.013.720	2.743.424

17.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30.09.2025	31.12.2024
Kullanılmamış izin karşılığı	3.220.310	2.327.887

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kullanılmamış izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Dönem Başı	2.327.887	1.527.713	2.327.887	1.527.713
Dönem içi ilave izin karşılıkları	1.364.379	764.213	(139.585)	(598.155)
Parasal kazanç / (kayıp)	(471.956)	(403.240)	(139.276)	(100.298)
Dönem Sonu	3.220.310	1.888.686	2.049.026	829.260

17.c Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30.09.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılığı	3.289.384	1.630.533
	3.289.384	1.630.533

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, 30.09.2025 tarihi itibarıyla 46.655,43 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2024: 41.828,42 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. 30.09.2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30.09.2025 tarihi itibarıyla karşılıklar %3,69 (2024: %4,17) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Dönem başı	1.630.533	3.524.274	1.630.533	3.524.274
Cari dönem hizmet maliyeti	1.245.611	1.315.005	(91.295)	9.649
Cari dönem faiz maliyeti	316.410	631.390	(23.745)	(56.317)
Cari dönem içerisinde yapılan ödemeler (-)	(382.063)	(640.902)	28.671	11.674
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	809.467	(947.619)	(42.435)	374.517
Parasal kazanç / (kayıp)	(330.574)	(930.232)	175.502	(185.887)
Dönem sonu	3.289.384	2.951.916	1.677.231	3.677.910

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

18.a Ödenmiş Sermaye

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

	30.09.2025		31.12.2024	
	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %
Abdulkadir Konukoğlu	320.400.000	48,62	320.400.000	48,62
Emine Koçer	39.200.000	5,95	39.200.000	5,95
Cengiz Konukoğlu	39.200.000	5,95	39.200.000	5,95
Sami Konukoğlu	39.200.000	5,95	39.200.000	5,95
Ülğan Konukoğlu	39.200.000	5,95	39.200.000	5,95
Abdulkadir Konukoğlu (Sami Oğlu)	16.800.000	2,55	16.800.000	2,55
Halka Arz (Grup dışı)	154.500.000	23,44	165.000.000	25,04
Halka Arz (Abdulkadir Konukoğlu)	10.500.000	1,59	--	--
Ödenmiş Sermaye	659.000.000	100	659.000.000	100
Sermaye enflasyon düzeltmesi olumlu farkları	3.411.590.989		3.411.590.989	
	4.070.590.989		4.070.590.989	

30 Eylül 2025 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 artırımı yolu ile gerçekleşmiş olup gerçekleşen endekslenmemiş primli satış tutarı 2.079.000.000 TL'dir. Bu tutarın endekslenmemiş 831.600.000 TL'lik kısmı ortak satışına ait olup halka arz giderleri düşülmüş endekslenmiş net primli satış tutarı 2.303.823.239 TL'dir. (31.12.2024: 2.303.823.239 TL)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

18.c Geri alınmış paylar

Şirket Yönetim Kurulu 24 Mart 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK.22.9 (19.03.2025 tarih ve 16/531 s.k.) sayılı ilke kararına istinaden, sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunmak, pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla,

- Şirket paylarının Borsa'dan geri alım yapılabilmesine,
- Geri alım için ayrılacak fonun şirket kaynaklarından karşılanmasına,
- Pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısının 15.000.000 adet (15.000.000 TL Nominal) olarak belirlenmesine,
- Pay geri alımına konu olabilecek azami fon tutarının 150.000.000- TL olarak belirlenmesine
- Geri alım programı süresinin 30.09.2025 tarihine kadar olmasına karar vermiştir.

Şirket 24 Mart 2025 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile başlatmış olduğu "şirket paylarının geri alım programı" çerçevesinde 25 Mart – 30 Eylül 2025 tarihleri arasında toplam 5.715.315 adet hisse senedini çeşitli fiyat kademelerinden 62.453.927 TL karşılığında geri almıştır.

18.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30.09.2025	31.12.2024
Yasal Yedekler	15.157.944	15.157.944
Geri Alınmış Paylar İçin Ayrılan Yedekler	62.453.927	--
	77.611.871	15.157.944

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 ulaşılmaya 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.

18.e Geçmiş yıllar karları/(zararları)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in geçmiş yıl karlarının / (Zararlarının) hareket dökümü aşağıdaki gibidir;

Geçmiş yıl karları/(zararları)	30.09.2025	30.09.2024
Dönem başı	13.577.192.220	13.435.884.914
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler hesabına transfer	--	(13.902.916)
Dönem net kar/(zarar) hesabından transfer	(1.354.333.436)	7.156.093.705
Geri alınmış paylar	(62.453.927)	--
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)	--	(185.372.206)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	--	(9.911.887)
Dönem sonu	12.160.404.857	20.382.791.610

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

18.f Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, 6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarında yer alan enflasyona	TMS/IFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Farklar
30.09.2025	göre düzeltilmiş tutarlar	tutarlar	
Ödenmiş Sermaye	659.000.000	659.000.000	--
Sermaye Düzeltme Farkları	2.435.645.907	3.411.590.989	(975.945.082)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	1.552.205.658	2.303.823.239	(751.617.581)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11.583.026	77.611.871	(66.028.845)
	4.658.434.591	6.452.026.099	(1.793.591.508)

19. HASILAT

	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Tamamlanmış gayrimenkul satışları	84.384.556	--	71.824.211	--
Konut kira gelirleri	72.547.055	41.325.317	28.632.262	16.419.905
Diğer satışlar	101.979	727.179	59.746	38.354
Brüt satış geliri	157.033.590	42.052.496	100.516.219	16.458.259
Satış iskontoları (-)	(35.480)	--	--	--
Hasılat	156.998.110	42.052.496	100.516.219	16.458.259
Satılan gayrimenkullerin maliyeti (-)	(52.958.920)	(110.691.681)	(32.016.321)	(39.760.226)
Satışların maliyeti (-)	(52.958.920)	(110.691.681)	(32.016.321)	(39.760.226)
Brüt kar/(zarar)	104.039.190	(68.639.185)	68.499.898	(23.301.967)

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

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

	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	24.600.895	3.031.602	20.468.262	1.597.676
Genel yönetim giderleri	96.244.974	96.478.069	29.680.495	28.349.004
	120.845.869	99.509.671	50.148.757	29.946.680

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

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

	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Reklam ve ilan giderleri	24.600.895	3.031.602	20.468.262	1.597.676

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

	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
İşçi ücret ve giderleri	37.235.278	33.630.879	10.568.634	9.568.271
Haberleşme giderleri	2.066.922	4.326.360	(2.522.883)	2.042.172
Denetim ve danışmanlık giderleri	2.815.815	2.791.728	2.256.671	2.026.159
Ofis giderleri	7.950.326	3.912.295	4.984.897	1.233.934
Seyahat giderleri	560.702	755.988	373.337	386.000
Bakım ve onarım giderleri	3.326.419	3.913.370	1.287.101	1.529.781
Taşıt kira ve diğer giderleri	1.519.238	1.134.061	1.257.074	375.593
Güvenlik giderleri	5.720.048	7.057.825	1.621.455	2.250.733
Vergi, resim ve harçlar	6.934.159	5.516.674	824.806	801.051
Abone ve aidat giderleri	2.382.430	2.536.241	762.832	771.644
İş yeri kira giderleri	786.741	725.379	279.899	246.595
Kıdem tazminatı karşılığı	863.548	1.315.005	(33.572)	9.649
Amortisman ve itfa payları	12.605.573	12.808.162	4.182.000	4.399.885
Diğer	11.477.775	16.054.102	3.838.244	2.707.537
	96.244.974	96.478.069	29.680.495	28.349.004

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine göre giderler satışların maliyeti, genel yönetim giderleri ile satış dağıtım pazarlama giderlerinden oluşmaktadır.

	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Taşeron giderleri	52.958.920	110.691.681	32.016.321	39.760.226
İşçi ücret ve giderleri	37.235.278	33.630.879	10.568.634	9.568.271
Haberleşme giderleri	2.066.922	4.326.360	(2.522.883)	2.042.172
Denetim ve danışmanlık giderleri	2.815.815	2.791.728	2.256.671	2.026.159
Ofis giderleri	7.950.326	3.912.295	4.984.897	1.233.934
Seyahat giderleri	560.702	755.988	373.337	386.000
Bakım ve onarım giderleri	3.326.419	3.913.370	1.287.101	1.529.781
Taşıt kira ve diğer giderleri	1.519.238	1.134.061	1.257.074	375.593
Güvenlik giderleri	5.720.048	7.057.825	1.621.455	2.250.733
Vergi, resim ve harçlar	6.934.159	5.516.674	824.806	801.051
Abone ve aidat giderleri	2.382.430	2.536.241	762.832	771.644
İş yeri kira giderleri	786.741	725.379	279.899	246.595
Reklam ve ilan giderleri	24.600.895	3.031.602	20.468.262	1.597.676
Sigorta giderleri	5.427.723	2.890.345	3.546.717	2.890.345
Kıdem tazminatı karşılığı	863.548	1.315.005	(33.572)	9.649
Amortisman ve itfa payları	12.605.573	12.808.162	4.182.000	4.399.885
Diğer	6.050.052	13.163.757	291.527	(182.808)
	173.804.789	210.201.352	82.165.078	69.706.906

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Ertelenmiş finansman gelirleri	1.118.909	1.547.690	257.787	333.377
Kambiyo karları	93.608	17.105	63.970	9.464
Diğer	1.224.242	654.763	493.433	506.684
	2.436.759	2.219.558	815.190	849.525
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Kambiyo zararları	197.422	41.390	129.459	38.631
Ertelenmiş finansman giderleri	11.455.245	4.378.922	9.515.211	(3.011.542)
Matrah artırımından kaynaklı ödenen Kurumlar Vergisi	--	7.464.483	--	6.175.741
Bağış ve yardımlar	--	4.255.550	--	4.255.550
Diğer	1.152.588	1.103.198	674.248	(1.250.821)
	12.805.255	17.243.543	10.318.918	6.207.559

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Sabit kıymet satış karları	16.847.586	6.129.479	6.222.574	2.310.034
	16.847.586	6.129.479	6.222.574	2.310.034
Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler (-)	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer kayıpları (*)	--	1.693.916.292	--	798.198.823
	--	1.693.916.292	--	798.198.823

(*) Şirket 16.07.2024 tarihinde Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerleme raporu temin etmiş olup, maliyet bedeli yeniden değerleme tutar arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda "yatırım faaliyetlerinden elde edilen giderler" hesabı altında muhasebeleştirilmiştir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Faiz gelirleri	464.805.876	662.566.961	153.583.963	221.835.767
	464.805.876	662.566.961	153.583.963	221.835.767
	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Faiz giderleri	316.410	631.390	(23.745)	(56.317)
Komisyon Giderleri	53.615	--	421	--
	370.025	631.390	(23.324)	(56.317)

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

	30.09.2025	31.12.2024
Peşin ödenen vergi ve fonlar (vadeli mevduat stopajları)	45.794.386	37.923.942
	45.794.386	37.923.942
	30.09.2025	31.12.2024
Kurumlar vergisi karşılığı	9.949.052	--
Peşin ödenen vergiler (-)	(2.414.606)	--
	7.534.446	37.923.942

Kurumlar Vergisi

31 Aralık 2024 ve öncesi dönem için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre; Şirket tarafından, Kurumlar Vergisi'nden istisna kapsamında olduğundan Kurumlar Vergisi hesaplanmamıştır. Ancak, 2025 yılı ile birlikte 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, raporun Önemli Muhasebe Politikaları bölümünde açıklandığı üzere Kurumlar Vergisi hesaplanmaya başlanacaktır.

	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Ertelenmiş vergi geliri	800.561.081	--	188.246.230	--
Kurumlar vergisi karşılığı	(9.949.052)	--	(6.088.365)	--
Toplam vergi geliri, net	790.612.029	--	182.157.865	--

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Gelir Vergisi Stopajı

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak uygulanmaktadır. Ancak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, bulunması halinde vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Yukarıda açıklanan Kurumlar Vergisi mevzuatına ilişkin olarak yapılan güncellemeler neticesinde, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolardan başlamak üzere ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmaktadır. Söz konusu hesaplama sonuçlarına ilişkin detaylar aşağıda iletmiştir.

	30.09.2025		31.12.2024	
	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	226.898.916	68.069.675	(286.224.604)	(85.867.381)
Kıdem tazminatı karşılığı	3.289.384	986.815	1.630.533	489.160
Ticari borç reeskontu	10.018.949	3.005.685	603.757	181.127
Ticari alacak reeskontu	(515.152)	(154.546)	(1.436.295)	(430.889)
Stoklar ile ilgili düzelme farkları	(10.849.013.031)	(3.254.703.909)	(13.108.742.159)	(3.932.622.648)
İzin karşılıkları	3.220.310	966.093	2.327.887	698.366
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	(8.506.978.172)	(2.552.093.452)	(8.407.816.841)	(2.522.345.047)
Stok değer düşüklüğü karşılığı	76.134.767	22.840.430	95.495.524	28.648.657
Şüpheli alacak karşılığı	5.173.944	1.552.183	6.489.657	1.946.897
Diğer	3.443.958	1.033.190	--	--
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	(19.028.326.127)	(5.708.497.836)	(21.697.672.541)	(6.509.301.758)

	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Dönem başı	(6.509.301.758)	--	(6.509.301.758)	--
Dönem vergi geliri/(gideri)	800.561.081	--	582.495.298	--
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	242.840	--	402.886	--
Dönem sonu	(5.708.497.837)	--	(5.926.403.574)	--

26. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.07- 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Net dönem karı/(zararı)	(1.385.444.087)	(1.838.800.767)	(552.611.100)	(806.861.555)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	659.000.000	602.854.795	659.000.000	602.854.795
Hisse başına kar/(zarar)	(2,10234)	(3,05016)	(0,83856)	(1,33840)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30.09.2025	31.12.2024
Sanko Holding A.Ş.	--	3.946
Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	15.167	27.384
Asce Teknik Yapı A.Ş. (Eski Ünvanı: Asce Gayrimenkul İnşaat San.Ve Ticaret.A.Ş.)	86.882	23.198
Alper Konukoğlu	42.000	52.680
Çimko Cimento ve Beton San.Tic.A.Ş.	100.500	61.617
Asce Konut Emlak San ve Tic A.Ş. (*)	369.425.508	7.713.303
Asce Mimarlık ve Mühendislik Anonim Şirketi	--	6.271
Poligon İnşaat Turz.San.Ve Tic A.Ş.	--	10.182.711
Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri San.Tic. A.Ş.	6.000	--
Zeugma Emlak Konut A.Ş.	16.000	--
Abko İnşaat San Tic A.Ş Abko İnşaat San Tic A.Ş	16.000	--
Abkon Enerji Yatırımları A.Ş	16.000	--
Sanko Özel Eğitim Hizm.A.Ş.	13.500	18.814
Abdulkadir Konukoğlu Abkon Elektrik Abdulkadir Konukoğlu	72.000	--
Abkon Elektrik		
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(155.511)	(429.273)
	369.654.046	17.660.651

(*) 30.09.2025 tarihi itibarıyla Asce Konut Emlak San ve Tic A.Ş.'nden olan 156.197.507 TL tutarındaki ticari alacağın 363.276.000 TL'si Gaziantep ili, Şahinbey İlçesi, Küçükkızılhisar Mahallesiinde kain 9578 Ada, 2 Parselde kayıtlı toplam 47.754,38 m² arsa için yapılan 4.09.2024 tarihli revize kat karşılığı sözleşmeye istinaden yapılan avans ödemesinden kaynaklanmaktadır.

b-) İlişkili taraflara ticari borçlar

	30.09.2025	31.12.2024
Sanko Tekstil İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.	891	1.118
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	462.654	1.196.058
Sanko Holding A.Ş.	47.273	2.926
Çimko Cimento ve Beton San.Tic.A.Ş.	--	928.264
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(12.160)	(196.917)
	498.658	1.931.449

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

c-) İlişkili taraflardan elde edilen gelirler

01.01.-30.09.2025	Kira Gelirleri
Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş.	65.527
Asce Enerji San Ve Tic A.Ş	65.527
Asce Teknik Yapı A.Ş.	282.548
Asce Tarım Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	65.527
Asce Tekstil Ve İnşaat Malzemeleri San.Tic. A.Ş.	65.527
Asce Yatırım Ve Mühendislik A.Ş	65.527
Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş.	65.527
Dünya Güneş Enerjisi Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	65.527
Dekormat Tekstil Ve İnşaat San.Ve Tic.A.Ş.	65.527
Bth Yapı İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	65.527
Zeugma Emlak Konut A.Ş.	65.527
Abko İnşaat San Tic A.Ş Abko İnşaat San Tic A.Ş	65.527
Abkon Enerji Yatırımları A.Ş	65.527
Poligon İnşaat Turz.San.Ve Tic A.Ş.	65.527
Toplam	1.134.399

01.01.-30.09.2024	Kira Gelirleri	Diğer Gelirler
Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş.	55.764	--
Asce Enerji San Ve Tic A.Ş	55.764	--
Asce Teknik Yapı A.Ş.	111.527	81.941
Asce Tarım Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	55.764	--
Asce Tekstil Ve İnşaat Malzemeleri San.Tic. A.Ş.	55.764	--
Asce Yatırım Ve Mühendislik A.Ş	55.764	--
Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş.	55.764	--
Dünya Güneş Enerjisi Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	55.764	--
Dekormat Tekstil Ve İnşaat San.Ve Tic.A.Ş.	55.764	--
Bth Yapı İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	55.764	--
Zeugma Emlak Konut A.Ş.	55.764	--
Abko İnşaat San Tic A.Ş Abko İnşaat San Tic A.Ş	55.764	--
Abkon Enerji Yatırımları A.Ş	55.764	--
Toplam	780.695	81.941

d-) İlişkili taraflardan yapılan alımlar ve/veya ödenen giderler:

	01.01.-30.09.2025
	Gayrimenkul alımı
Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş.	80.729.318
Poligon İnşaat Turz.San.Ve Tic A.Ş.(*)	214.644.753
	295.374.071

(*) Şirket 14.02.2025 tarihinde Poligon İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nden Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi, Pancarlı Mah. 5946 Ada 4 No'lu parselde bulunan 8.221,24 m² alana sahip arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde yer alan 26 adet mesken nitelikli bağımsız bölümlere ait satın alma işlemidir.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2024
	Hakediş Giderleri	Diğer Giderler
Sanko Holding A.Ş.	--	211.300
Sanko Özel Eğitim Hizmetleri A.Ş.	--	1.666.152
Sanko Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	273
Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş.	980.812	--
	980.812	1.877.725

g-) Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

Cari dönemde Şirket de görev yapan üst düzey yöneticilere, şirketteki profesyonel görevleri nedeniyle toplam 6.822.636 TL (01.01.-30.09.2024 – 6.139.377 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.

	30.09.2025	31.12.2024
Toplam borçlar	5.767.154.983	6.544.549.610
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(1.104.465.579)	(1.775.065.975)
Net finansal borç	4.662.689.404	4.769.483.635
Özkaynak toplamı	17.164.014.479	18.612.479.120
Yatırılan sermaye	21.826.703.883	23.381.962.755
Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı	21 %	20 %

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

28.2. Finansal Araçlar Kategorileri

	30.09.2025	31.12.2024
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	1.104.465.579	1.775.065.975
Ticari alacaklar	400.232.996	25.983.287
Diğer alacaklar	28.893.868	9.974.306
Finansal yükümlülükler		
Diğer finansal yükümlülükler	68.693	43.953
Ticari borçlar	17.042.697	18.702.925
Diğer borçlar	607.152	15.511

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 2025 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	<u>30.09.2025</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8.903.458.105	--	--	8.903.458.105

31 Aralık 2024 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	<u>31.12.2024</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8.893.778.086	--	--	8.893.778.086

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 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile 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.

30.09.2025	Alacaklar				Banka Mevduatları	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	369.654.046	38.889.301	--	--	28.893.868	1.104.410.608
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	3.669.117	--	1.504.827	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(3.669.117)	--	(1.504.827)	--	--
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
31.12.2024 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C)	369.654.046	38.889.301	--	--	28.893.868	1.104.410.608

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

31.12.2024	Alacaklar				Banka Mevduatları	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	17.660.651	8.322.636	--	9.974.306	1.775.017.818	48.157
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	4.602.158	--	1.887.498	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(4.602.158)	--	(1.887.498)	--	--
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
31.12.2024 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C)	17.660.651	8.322.636	--	9.974.306	1.775.017.818	48.157

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nın 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile 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:

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
30.09.2025					
Diğer finansal yükümlülükler	45.438	45.438	45.438	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	45.438	45.438	45.438	--	--

	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
30.09.2025					
Beklenen vadeler					
Ticari borçlar	17.042.697	17.042.697	--	17.042.697	--
Diğer borçlar	8.226.225	8.226.225	630.407	--	7.595.818
Türev olmayan finansal yükümlülükler	25.268.922	25.268.922	630.407	17.042.697	7.595.818

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
31.12.2024					
Diğer finansal yükümlülükler	43.953	43.953	43.953	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	43.953	43.953	43.953	--	--

	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
31.12.2024					
Beklenen vadeler					
Ticari borçlar	18.702.925	18.702.925	--	18.702.925	--
Diğer borçlar	5.340.169	5.340.169	15.511	--	5.324.658
Türev olmayan finansal yükümlülükler	24.043.094	24.043.094	15.511	18.702.925	5.324.658

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdadır.

Döviz pozisyonu tablosu	30.09.2025		
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	3.581.149	83.401	2.450
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	3.581.149	83.401	2.450
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)	3.581.149	83.401	2.450
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)	3.581.149	83.401	2.450

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Döviz pozisyonu tablosu	31.12.2024		
	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	105.965	44	2.266
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	105.965	44	2.266
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)	105.965	44	2.266
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)	105.965	44	2.266

30.09.2025	Kar/(Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık/Yükümlülüğü	346.171	(346.171)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	346.171	(346.171)
EURO'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	11.944	(11.944)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EURO net etki (4+5)	11.944	(11.944)
Toplam (3+6)	358.115	(358.115)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

31.12.2024	Kar/(Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık/Yükümlülüğü	195	(195)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	195	(195)
EURO'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	10.402	(10.402)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EURO net etki (4+5)	10.402	(10.402)
Toplam (3+6)	10.597	(10.597)

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

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

30. PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 2024 dönemleri itibarıyla enflasyon düzeltmesine ilişkin parasal kazanç / (kayıp) farkları aşağıdaki gibidir:

	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024	01.047 30.09.2025	01.07- 30.09.2024
Stoklar ait enflasyon farkları	672.862.354	1.082.609.135	79.789.406	117.594.780
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklara ait enflasyon farkları	1.831.812.919	5.450.348.850	542.485.586	5.528.614.870
Maddi olmayan duran varlıklar ait enflasyon farkları	1.376.298	5.483.476	107.746	500.391
Sermaye enflasyon farkı	(825.271.397)	(1.074.432.601)	(243.541.178)	30.311.321
Hisse senedi ihraç primleri enflasyon farkı	(467.076.998)	(608.094.206)	(137.836.454)	(151.251.230)
Yasal yedek enflasyon farkı	(3.073.120)	(1.058.067)	(906.891)	(905.385)
Temettü ödemesine ait enflasyon farkı	--	9.690.697	--	9.690.697
Ertelenmiş vergi enflasyon farkı	(1.319.695.485)	--	(389.447.876)	--
Geçmiş yıl karları / (zararları) enflasyon farkı	(2.478.071.491)	(5.434.218.965)	(731.289.673)	(5.671.626.594)
Gelir tablosu hesaplarına ilişkin enflasyon farkları	(43.027.458)	(60.105.003)	(22.806.905)	(37.187.019)
	(2.630.164.378)	(629.776.684)	(903.446.239)	(174.258.169)

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.104.465.579	1.775.065.975
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)	21.130.962.348	23.082.661.565
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		695.741.535	299.301.190
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	22.931.169.462	25.157.028.730
E	Finansal Borçlar	Md.31	--	--
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	45.438	43.953
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	17.164.014.479	18.612.479.120
	Diğer Kaynaklar		5.767.109.545	6.544.505.657
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	22.931.169.462	25.157.028.730
	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)	964.772.563	1.568.455.956
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	1.816.000	2.277.801
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)	964.772.563	1.568.455.956

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2025 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
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	$\geq \%51$	92%	92%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	(A+C-A1)/D	$\leq \%49$	5%	7%
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%	0%
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	$\leq \%10$	4,2%	6%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	(L/D)	$\leq \%10$	4,2%	6%